

TRIBUNALE DI CASSINO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fiorentino Gennaro, nell'Esecuzione Immobiliare 168/2005 del R.G.E.

promossa da



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa	7
Lotto 1.....	8
Descrizione	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità	10
Confini	10
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali	12
Precisazioni.....	13
Stato conservativo	13
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Lotto 2	19
Descrizione	20
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra e Primo	20
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra	21
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra	21
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra	21
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra	22
Completezza documentazione ex art. 567.....	22
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra e Primo	22
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra	22
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra	23

Titolarità	23
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra e Primo	23
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra	23
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra	23
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra	24
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra	24
Confini	25
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra e Primo	25
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra	25
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra	25
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra	25
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra	25
Consistenza	25
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra e Primo	26
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra	26
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra	27
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra	27
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra	27
Cronistoria Dati Catastali	28
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra e Primo	28
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra	29
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra	29
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra	29
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra	29
Dati Catastali	29
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra e Primo	29

Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra	30
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra	30
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra	31
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra	31
Precisazioni.....	32
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra e Primo	32
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra	32
Stato conservativo	32
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra e Primo	32
Parti Comuni.....	32
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra e Primo	32
Servitù, censo, livello, usi civici	33
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra e Primo	33
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra	33
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra	33
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra	33
Stato di occupazione	33
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra e Primo	33
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra	34
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra	34
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra	34
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra	34
Provenienze Ventennali	34
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra e Primo	34
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra	36

Bene N° 4 - Deposito ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra	36
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra	36
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra	36
Formalità pregiudizievoli	37
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra e Primo	37
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra	39
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra	39
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra	40
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra	40
Normativa urbanistica	40
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra e Primo	40
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra	40
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra	41
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra	41
Regolarità edilizia	41
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra e Primo	41
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra	42
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra	42
Vincoli od oneri condominiali.....	43
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra e Primo	43
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra	43
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra	43
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra	44
Lotto 3	45
Descrizione	46
Completezza documentazione ex art. 567.....	46
Titolarità	46

Confini	47
Consistenza	47
Cronistoria Dati Catastali	47
Dati Catastali	48
Precisazioni	48
Stato di occupazione	48
Provenienze Ventennali	49
Formalità pregiudizievoli	50
Normativa urbanistica	52
Vincoli od oneri condominiali	52
Stima / Formazione lotti	53
Lotto 1	53
Lotto 2	54
Lotto 3	57
Riserve e particolarità da segnalare	57
Riepilogo bando d'asta	60
Lotto 1	60
Lotto 2	60
Lotto 3	62
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 168/2005 del R.G.E.	64
Lotto 1	64
Lotto 2	65
Lotto 3	67
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	69
Bene N° 1 - Palazzina ubicata a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano n. 116, piano T-1-2	69
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra e Primo	70
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra	73

INCARICO

In data 10/02/2021, il sottoscritto Geom. Fiorentino Gennaro, con studio in Via Guglielmo Marconi, 70 - 03043 - Cassino (FR), email rinostudio@libero.it, PEC gennaro.fiorentino@geopec.it, Tel. 0776 310396, Fax 0776 310396, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Palazzina ubicata a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano n. 116, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Ristorante ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra e Primo
- **Bene N° 3** - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Palazzina ubicata a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano n. 116, piano T-1-2

DESCRIZIONE

Palazzina per civile abitazione - in classe energetica "G" Ep gl,nren 323,98 KWh/mq. annuo - realizzata in epoca remota - composta da tre piani fuori terra realizzati con struttura portante in muratura protetta da copertura a tetto non praticabile con due falde opportunamente inclinate.

L'intero edificio - che in ogni caso si intende trasferito a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui versa alla data di questa consulenza - è utilizzato come unica unità immobiliare che si sviluppa nei tre piani fuori terra - comunicanti tra loro a mezzo di una scala interna le cui alzate e pedate sono state realizzate in pietra bianca lavorata, apparentemente, a mano - che ospitano i vani sotto elencati (meglio identificabili nell'allegato elaborato grafico redatto dallo scrivente CTU) e così utilizzati:

- PIANO TERRA: n. 1 locale garage (mappale n. 136 sub. 3) - escluso dall'APE come da D.M. 26.02.2015 appendice A punti a) e d) - esterno alla sagoma del corpo principale ma in aderenza a questo; una rimessa interna alla sagoma; n. 1 vano ad uso centrale tecnica ed un'altro senza particolare destinazione al momento del sopralluogo ma comodamente utilizzabile ai fini abitativi (stireria, studio, ripostiglio, ecc);

- PIANO PRIMO: n. 1 cucina; n. 2 w.c.; n. 2 camera da letto di cui una con terrazzo a livello; un grosso soggiorno/pranzo con camino oltre vano scala interno; ingresso secondario e una cantina con accesso dall'esterno del corpo principale.

- PIANO PRIMO: n. 1 cucina; n. 1 bagno; n. 1 w.c. esterno alla sagoma accessibile dal balcone della cucina; un tinello con camino; n. 3 grossi vani adibiti a zona soggiorno/pranzo e un'altro vano di piccola dimensione.

L'intero stabile, benché ancora in accettabili condizioni, ha certamente bisogno di un intervento di recupero generale e soprattutto per eliminare alcune infiltrazioni che, dal tetto, interessano alcuni vani dell'ultimo piano; complessivamente presenta un grado di rifinitura mediocre dato che le pavimentazioni sono state probabilmente sostituite con semplici e commerciali piastrelle, gli infissi, interni ed esterni, mostrano i segni del tempo trascorso e gli impianti sono certamente da rendere conformi alle attuali norme forse meglio se sostituiti.

All'abitazione brevemente qui descritta, sono annessi la corte esclusiva di cui al sub. 1 (generata da questo consulente) che è direttamente collegata alla vicinissima via pubblica, e n. 2 corpi accessori (mappali n. 186 sub. 4 e 5) entrambi esclusi dall'APE come da D.M. 26.02.2015 appendice "A" punti a) e d) - aventi struttura in pietra di vecchissima data e che hanno assoluta necessità di un urgente intervento di recupero.

L'area che ospita l'immobile si trova in zona leggermente periferica rispetto al centro del paese di Arce ma in posizione molto gradevole dato che resta sulla via principale di accesso alla città e in area sopraelevata quasi a dominare la zona sottostante.

Per la consistenza metrica e la regolarità urbanistica si rimanda alle relative voci, mentre per una maggiore e migliore visione dell'immobile alle fotografie qui allegate.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Le varie documentazioni presenti nel fascicolo coprono il ventennio e ricostruiscono sia le provenienze che i gravami; ovviamente deve essere integrata con le formalità successive alla data di produzione della stessa certificazione.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)

1) Trattasi di beni personali degli intestatari in quanto ricevuti per successione in morte del loro genitore di **** Omissis ****.

2) la sig.ra **** Omissis **** è deceduta in Roma il giorno 27.12.2009 mentre il sig. **** Omissis **** è deceduto in Arce il 21.01.2021 (vedasi certificati di morte rilasciati dal comune di Arce in data 24.05.2021 e qui allegati); per entrambi, alla data di questa consulenza, non sono state presentate le relative denunce di successione.

3) Il sig. **** Omissis ****, con atto Guido Ferrara del 19.07.2004, rep. 24654, ha costituito fondo patrimoniale su beni oggetto di questa consulenza e indicati nei lotti 1 e 2.

4) Il sig. **** Omissis ****, con atto Guido Ferrara del 19.07.2004, rep. 24655, ha costituito fondo patrimoniale su beni oggetto di questa consulenza e indicati nei lotti 1 e 2. Per detto rogito è stata trascritta Domanda Giudiziale in data 29.07.2009, RG 19220, RP 14634.

CONFINI

L'intero lotto confina con strada Costarella (di fatto non più esistente), map. 783, map. 600, map. 127.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione sub. 2	41,45 mq	51,64 mq	1,00	51,64 mq	2,80 m	Terra
Abitazione sub. 2	112,80 mq	181,24 mq	1,00	181,24 mq	2,80 m	Primo
Abitazione sub. 2	139,70 mq	206,40 mq	1,00	206,40 mq	4,00 m	Secondo
Terrazza sub. 2	34,00 mq	34,00 mq	0,25	8,50 mq	0,00 m	Primo
Balcone scoperto sub. 2	13,00 mq	13,00 mq	0,15	1,95 mq	0,00 m	Secondo
Rimessa, Magazzino e C.T. sub. 2	40,70 mq	55,25 mq	0,60	33,15 mq	2,80 m	Terra
Cantina e Forno sub. 2	19,50 mq	23,30 mq	0,10	2,33 mq	1,50 m	Primo
Garage sub. 3	28,80 mq	36,30 mq	0,50	18,15 mq	2,98 m	Terra
Deposito sub. 4	22,25 mq	27,30 mq	0,20	5,46 mq	0,00 m	Terra
Deposito ex stalla sub. 5	20,90 mq	26,00 mq	0,20	5,20 mq	0,00 m	Terra
Corte comune sub. 1	2077,00 mq	2077,00 mq	0,10	207,70 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				721,72 mq		
Incidenza condominiale:				8,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				779,46 mq		

L'incidenza condominiale forfettaria indicata dallo scrivente CTU in misura dell'8 % è riferita alla presenza della corte che, benché censita in catasto come Bene Comune Non Censibile di fatto è area esclusiva dell'intero lotto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/03/1976 al 27/12/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 204 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 006362
Dal 27/12/1995 al 02/04/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 204 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 005842

Dal 02/04/1997 al 31/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 204 Superficie (ha are ca) 005842
Dal 31/05/2021 al 31/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 782 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 001638
Dal 31/05/2021 al 10/06/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 782 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 001638
Dal 31/05/2021 al 10/06/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 783 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 004204

Il mappale 136 sub. 1, 2, 3, 4, 5 del NCEU, generato dal Tipo Mappale n. 44705 del 31.05.2021, ricomprende gli ex mappali NCEU n. 136 e NCT n. 782 di mq. 1.638 (a sua volta ex 204/a).

In merito alla cronistoria catastale del fabbricato in Arce identificato sin dall'origine con il mappale n. 136, in cat. A/2, vani 10 si fa presente che il software di procedure.it, da utilizzare per la redazione delle consulenze, non consente la cronologia separata tra terreni e fabbricati perché considera solo il progressivo delle date miscelando le informazioni e rendendo difficoltosa la lettura dei vari passaggi; per detta ragione, quindi, il CTU, relativamente al bene testé indicato, riferisce che ha subito gli stessi passaggi sopra riportati per il terreno Map. 136.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	136	2	1	A3	3	15,5	453 mq	840,53 €	T-1-2	
	14	136	3	1	C6	1	28	36 mq	12,44 €	T	
	14	136	4	1	C2	1	22	27 mq	15,91 €	T	
	14	136	5	1	C2	1	21	26 mq	15,18 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Sono compresi i diritti sulla corte comune di cui al sub. 1 di circa 2.000 mq. (superficie approssimativa).

Si precisa che il classamento e la categoria degli immobili di questo lotto sono provvisori; per tale ragione sono assoggettati a modifica, da parte dell'Agenzia del Territorio di Frosinone, fino al 04.06.2022 essendo gli stessi derivati da accatastamento eseguito da questo CTU in pari data.

Il mappale 136 sopra indicato, generato dal Tipo Mappale n. 44705 del 31.05.2021, ricomprende gli ex mappali NCEU n. 136 e NCT n. 782 di mq. 1.638 (a sua volta ex 204/a NCT).

PRECISAZIONI

1) Il sig.**** Omissis ****, con atto Guido Ferrara del 19.07.2004, rep. 24654, ha costituito fondo patrimoniale su beni oggetto di questa consulenza e indicati nei lotti 1 e 2.

2) Il sig.**** Omissis ****, con atto Guido Ferrara del 19.07.2004, rep. 24655, ha costituito fondo patrimoniale su beni oggetto di questa consulenza e indicati nei lotti 1 e 2. Per detto rogito è stata trascritta Domanda Giudiziale in data 29.07.2009, RG 19220, RP 14634.

3) Poiché il comune di Arce non ha rilasciato alcuna documentazione relativa ai titoli abilitativi del fabbricato, lo scrivente, pur nutrendo dubbi sulla effettiva epoca di realizzazione dei corpi di fabbrica posti in aderenza alla sagoma principale dell'edificio (garage esterno al piano terra; cucina; W.c., ingresso e cantina/cavedio del piano primo; w.c., w.c. esterno e cucina con balcone del piano secondo), in assenza di idonea documentazione, per la loro conformazione strutturale e architettonica nonché per gli evidenti segni del tempo, può solo presumere che siano stati realizzati nel periodo ante 67. Per tali ragioni non può esprimersi sulla esistenza o meno di abusi edilizi i quali, in caso di accertata presenza, restano in capo all'aggiudicatario che dovrà provvedere, a propria cura e spesa, alla loro regolarizzazione oppure, in caso di insanabilità, alla loro demolizione.

STATO CONSERVATIVO

L'edificio per civile abitazione, che conserva tutte le caratteristiche architettoniche e le rifiniture dell'epoca, benché vetusto, si presenta ancora in buone condizioni non essendo visibili e palesi difetti strutturali. Ovviamente andrebbero recuperati - meglio se sostituiti - gli impianti, gli infissi interni ed esterni e le tinteggiature tutte. Si precisa che il tetto ha certamente bisogno di un intervento - apparentemente solo parziale - per via di una infiltrazione che sta colpendo la parete verticale di una camera posto all'ultimo piano. I corpi accessori, tutti di vecchia data, sono in discrete condizioni e vanno certamente recuperati mediante il completamento delle rifiniture e la messa in sicurezza strutturale.

PARTI COMUNI

Le unità immobiliare suddivise in sub facenti parte di questo sub vantano diritti sulla corte comune di cui al sub. 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Arce in data 19.01.2021, non si rileva la presenza di "Usi Civici".

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato saltuariamente dal sig.**** Omissis **** e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/03/1967 al 27/12/1995	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Cassino	08/03/1967		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Santa Maria Capua Vetere	14/03/1967	8872	8067
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/12/1995 al 23/07/1999	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/12/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	05/05/2021	7101	5769
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Sora	26/06/1996	26	288
Dal 23/07/1999 al 01/09/2021	**** Omissis ****	Accettazione Tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Raponi Francesco	23/07/1999	21577	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	21/10/2020	14057	10494
		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 Denuncia di Successione in morte del sig. ## , deceduto in data 27.12.1995, è stata trascritta dall'agenzia delle entrate - ufficio territoriale di Sora - solo in data 05.05.2021 su richiesta dello scrivente CTU che ne aveva accertata la mancata pubblicazione presso i pubblici registri.

Si precisa che la sig.ra **** Omissis **** è deceduta in Roma il giorno 27.12.2009 mentre il sig. **** Omissis **** è deceduto in Arce il 21.01.2021 (vedasi certificati di morte rilasciati dal comune di Arce in data 24.05.2021 e qui allegati); per entrambi, alla data di questa consulenza, non si rilevano denunce di successione trascritte.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 10/06/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingintivo
Iscritto a Frosinone il 13/01/2003
Reg. gen. 672 - Reg. part. 108
Importo: € 155.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 78.000,00
- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingintivo
Iscritto a Frosinone il 30/04/2005
Reg. gen. 10482 - Reg. part. 2950
Importo: € 42.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 30.000,00
Spese: € 9.750,00
Interessi: € 2.205,00
- Ipoteca Giudiziale** derivante da Deceto Ingintivo
Iscritto a Frosinone il 30/04/2005
Reg. gen. 10484 - Reg. part. 2952

Importo: € 75.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 60.000,00

Spese: € 10.500,00

Interessi: € 4.500,00

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 30/04/2005

Reg. gen. 10483 - Reg. part. 2951

Importo: € 107.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 90.000,00

Spese: € 10.250,00

Interessi: € 6.750,00

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a frosinone il 18/04/2007

Reg. gen. 12296 - Reg. part. 3578

Importo: € 107.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 90.000,00

Spese: € 10.250,00

Interessi: € 6.750,00

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 18/04/2007

Reg. gen. 12297 - Reg. part. 3579

Importo: € 75.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 60.000,00

Spese: € 10.500,00

Interessi: € 4.500,00

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 18/04/2007

Reg. gen. 12295 - Reg. part. 3577

Importo: € 107.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 90.000,00

Spese: € 10.250,00

Interessi: € 6.750,00

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 27/07/2009

Reg. gen. 18938 - Reg. part. 2428

Importo: € 50.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 38.124,34

Spese: € 5.480,29

Interessi: € 6.305,37



Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 09/03/2007

Reg. gen. 7649 - Reg. part. 4637

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 05/02/2010

Reg. gen. 2064 - Reg. part. 1376

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

Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 07/09/2020

Reg. gen. 11425 - Reg. part. 8771

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

Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

su richiesta dello scrivente CTU il comune di Arce, per i mappali che compongono questo lotto, in data 19.01.2021 ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica da cui, in riferimento al PRG, si evincono le seguenti destinazioni:

- F. 14 mappale n. 136: ricade zona Agricola protetta E.

- F. 14 mappale n. 204 (frazionata in 782 e 783 - successivamente la 782 è stata fusa con la 136 generando il nuovo mappale n. 136 NCEU): ricade in parte in zona E2 e in parte in zona F2 - parzialmente sottoposta a vincolo Paesaggistico e Geomorfologico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Per l'edificio principale e gli accessori che fanno parte di questo lotto, il comune di Arce non ha rilasciato alcuna documentazione perché inesistente;

per tale ragione lo scrivente, impossibilitato nell'eseguire qualsivoglia riscontro documentale con lo stato di fatto, considerato la conformazione strutturale e architettonica delle opere edilizie in relazione può certamente collocare il corpo principale e gli accessori in pietra, da esso distaccati, nel periodo ante guerra.

Invece per i corpi di fabbrica posti in aderenza alla citata sagoma principale dell'edificio ovvero il garage esterno al piano terra; cucina, W.c., ingresso e cantina/cavedio del piano primo; w.c. esterno e cucina con balcone del piano secondo, visto il loro diverso aspetto strutturale e architettonico, può presumere l'epoca della loro esecuzione nel periodo ante 1967.

Tuttavia, per le ragioni su esposte, non potendo esprimersi con serenità sulla eventuale esistenza di abusi edilizi, evidenzia che in caso positivo l'aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spesa, alla loro regolarizzazione oppure, in caso di insanabilità, alla loro demolizione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



L'APE è stata redatta e depositata dal CTU sul sito della Regione Lazio che, per effetto dei danni subiti dal noto "attacco hacker", non ha fornito la data e il n. di protocollo riservandosi di assegnarli successivamente ad avvenuto recupero del sistema informatico.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Ristorante ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra e Primo
- **Bene N° 3** - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA E PRIMO

L'immobile del presente lotto è costituito da un terreno con soprastante edificio adibito e strutturato per attività commerciale ovvero a Ristorante - Pizzeria - Braceria.; lo stesso è identificato in catasto al F. 14 map. 138 sub. 1; ed ha classe energetica "G" con EP gl,nren 129,31 kWh/mq annuo.

Realizzato negli anni 1984/1987, è composto da un unico grande locale al piano Terra, avente prevalente struttura portante in cemento armato e copertura a più falde inclinate anche con apprezzabile disegno, oltre ad un vano al piano primo con annesso terrazzo il quale risulta collegato al piano sottostante da una scala interna alla sagoma dell'opera in descrizione.

L'intera costruzione - che in ogni caso si intende trasferita a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente versa e così come rappresentata nei grafici qui allegati - ospita al suo interno, oltre una considerevole sala ristorante, un blocco servizi igienici con tre w.c., di cui uno per disabili, e altrettante zone antibagno; altro gruppo servizi con due locali igienici e antibagno; un'area dedicata alla braceria/pizzeria. La stessa struttura ospita anche la porzione (ubicata nella proiezione della soprastante via pubblica) della cucina, parte dell'area dedicata al lavaggio stoviglie, del deposito derrate, del forno a legna, della cella frigo e del deposito tutti identificati con il sub 2 (perché di diversa titolarità - vedasi la voce "bene 3" -;

Lo stabile nel suo insieme si presenta in buone condizioni statiche e di rifinitura dato che, per quanto è stato possibile verificare a vista, non sono stati rilevati particolari difetti strutturali e di deperimento delle finiture ad eccezione di alcune lesioni delle ceramiche che costituiscono la pavimentazione dei marciapiedi antistanti il locale;

buono è il grado di rifinitura interna costituita da una pavimentazione in piastrelle di colore marrone; infissi esterni in legno che richiedono un intervento di manutenzione ordinaria, infissi interni in legno; gli impianti, non verificati, sono apparentemente conformi alle attuali norme; tuttavia se detti impianti risulteranno da adeguare vi dovrà provvedere l'aggiudicatario a propria cura e spesa.

Al fabbricato sopra brevemente descritto è annessa la corte esclusiva circostante l'edificio che, risultata parzialmente pavimentata in cls e utilizzata come parcheggio per i clienti, consente anche il collegamento diretto con la confinante via pubblica.

Completano il lotto gli immobili di cui alle voci "Bene n. 3, 4 e 5"" ovvero:

- il terreno di mq. 4.204 identificato con il mappale n. 783 (ex 204 NCT).
- il terreno di mq. 672 identificato con il mappale n. 784 (ex 507 NCT).
- il Fabbricato uso dep. identificato con il mappale n. 786 NCEU (ex 204 NCT).

L'area che ospita l'immobile in relazione - praticamente confinante con la proprietà di cui al lotto n. 1 - si trova in zona leggermente periferica rispetto al centro del paese di Arce ma in posizione molto gradevole dato che resta sulla via principale di accesso alla città e in area leggermente sopraelevata.

Per la consistenza metrica si rimanda alla relativa voce mentre per una maggiore e migliore visione dell'immobile alle fotografie qui allegate.

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

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA

Trattasi della porzione di cucina (di fatto un tutt'uno con quella del sub. 1 (voce "bene 2") e dei locali annessi (deposito, celle frigo, ecc.) che sono posti a servizio del locale principale adibito a ristorante, pizzeria, braceria - tutti esclusi dall'APE D.M. 26.06.2015, appendice "A", punti a) e d) - i quali ricadono, in proiezione, nell'area sottostante la strada comunale, denominata "Costarelle", che risulta dalla cartografia catastale benché di fatto non più esistente in loco.

L'immobile composto di un solo piano terra, presenta un telaio portante in cemento armato e copertura in laterocemento, è posto a confine con il restante fabbricato di cui è parte integrante. L'interno ha un normale grado di rifinitura essendo semplicemente pavimentato e rivestito con piastrelle di colore bianco mentre il soffitto, come anche la restante parete non piastrellata, è intonacato e tinteggiato. sono presenti tutti gli impianti necessari al funzionamento della cucina professionale ivi presente.

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

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA

L'immobile oggetto di questo lotto è costituito da un vecchio e piccolo locale ad uso deposito - escluso dall'APE come da D.M. 26.02.2015 appendice "A" punti a) e d) - composto da un solo piano terra, con una parete in aderenza ad un terrapieno, struttura verticale in muratura di pietra e solaio orizzontale non praticabile in travi di ferro e tavelloni; gli infissi (una porta e una finestra) sono da sostituire. L'opera, nonostante non presenti alcun segno di cedimento ha certamente bisogno di un intervento edile per la sua conservazione. Alla data del sopralluogo nel suo interno ospitava un impianto, non funzionante, che si presume essere quello di riscaldamento dell'intero locale ristorante.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA

L'immobile è costituito da un terreno interposto tra il locale ristorante (di cui al bene 2 di questo lotto) e la palazzina di civile abitazione di cui al lotto n. 1; posto a confine con la corte del predetto ristorante, da cui è anche accessibile e con la quale costituisce un tutt'uno, si presenta con lieve pendenza in direzione Nord e privo di opere edili; tuttavia, data la compattezza del suolo e l'apprezzabile superficie, ben si presta per essere utilizzato come ulteriore parcheggio per le autovetture dei clienti oppure, con le dovute sistemazioni, precauzioni e autorizzazioni amministrative se necessarie, a parco giochi per i più piccoli.

Si precisa che tale bene deriva dal mappale n. 507 sul quale, in posizione non identificata, potrebbe insistere un serbatoio interrato di mc. 10 quale riserva idrica per la confinante stazione di servizio carburanti; in caso di effettiva presenza del serbatoio la società "Esso" e/o i suoi aventi causa, vanta diritto di mantenere detto serbatoio e di accesso al fondo per la manutenzione così come meglio specificato nel rogito notaio Maurizio D'Errico del 01.06.1983, rep. 2559.

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA

L'immobile di questo bene è costituito da un terreno interposto tra la corte del locale ristorante (di cui al bene 2 di questo lotto) e il terreno di cui al lotto n. 3 identificato con il mappale n. 785.

Posto a confine con la predetta corte, con la quale costituisce un tutt'uno, è di fatto utilizzato come accesso carrabile e pedonale dalla via pubblica, con con confina sul lato Nord-Ovest, per il ristorante (map. 136); alla data del sopralluogo si presentava con lieve pendenza, libera da costruzioni e senza altri particolari meritevoli di descrizione.

Si precisa che tale bene deriva dal mappale n. 507 sul quale, in posizione non identificata, potrebbe insistere un serbatoio interrato di mc. 10 quale riserva idrica per la confinante stazione di servizio carburanti; in caso di effettiva presenza del serbatoio la società "Esso" e/o i suoi aventi causa, vanta diritto di mantenere detto serbatoio e di accesso al fondo per la manutenzione così come meglio specificato nel rogito notaio Maurizio D'Errico del 01.06.1983, rep. 2559.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA E PRIMO

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

L'insieme delle varie documentazioni presenti nel fascicolo d'ufficio copre il ventennio e ricostruisce sia le provenienze che i gravami; ovviamente detta documentazione deve essere aggiornata dalla data della sua produzione ad oggi.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA

Fare riferimento a quanto già detto nella stessa voce del bene n. 2.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA

Si faccia riferimento a quanto già riportato nella stessa voce del bene n. 2.



TITOLARITÀ

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA E PRIMO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

1) I signori **** Omissis ****, con atto Guido Ferrara del 19.07.2004, rep. 24654 e 24655, hanno costituito "fondo patrimoniale" sul terreno identificato presso il NCT al foglio n. 14 mappale n. 138 che ospita il fabbricato destinato a ristorante e oggetto di questo lotto.

Sul punto lo scrivente fa presente che il predetto terreno (map. n. 138), alla data di stipula dei sopra citati rogiti non esisteva più perché già soppresso e passato al N.C.E.U. con Tipo Mappale n. 85444 del 29.12.1988 (qui allegato) il quale, per ragioni sconosciute allo scrivente, non è stato mai introdotto in mappa dall'Agenzia del Territorio di Frosinone che, di conseguenza, non ha aggiornato la banca dati.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Superficie 1/1)

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

- **** Omissis **** (Superficie 1/1)

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/9)



- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)



Si precisa che i signori deceduti sono rispettivamente il 27.12.2009 e 21.01.2021 e per gli stessi non risulta trascritta alcuna denuncia di successione.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)



BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/9)



- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)



CONFINI

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA E PRIMO

L'intero lotto confina con strada Costarella (di fatto non più esistente), via Monsignor Antonio Marciano, map. 136 (facente parte del lotto n. 1); map. 158, map. 403, map. 404, map. 724.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA

Porzione stesso fabbricato sub. 1; map. 134 e proiezione della strada "Costarelle".

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA

confina su tutti i lati con la corte esclusiva del ristorante di cui mappale n. 136.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA

Lotto n. 1 mappale 136, restante beni del lotto n. 2 mappale n. 138, strada pubblica.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA

via Monsignor Antonio Marciano; map. 138; map. 784 (lotto 3) e map. 404.

CONSISTENZA



BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA E PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sala Ristorante/Pizzeria/Braceria, locali igienici e parte della cucina (map. 136 sub. 1 - in piena proprietà))	503,00 mq	555,00 mq	1,00	555,00 mq	4,00 m	Terra
Deposito/Celle Frigorifere - sup. parziale - (map. 136 sub. 1 - in piena proprietà)	35,00 mq	37,00 mq	0,20	7,40 mq	0,00 m	Terra
Tettoia in ferro a protezione cisterna (map. 136 sub. 1 - in piena proprietà)	12,00 mq	12,00 mq	0,10	1,20 mq	0,00 m	Terra
Locale con forno a legna e piccolo e terrazzo (map. 136 sub. 1 - in piena proprietà)	70,00 mq	88,00 mq	1,00	88,00 mq	2,80 m	Primo
Terrazzo	26,00 mq	26,00 mq	0,30	7,80 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				659,40 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				692,37 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

1) Si precisa che l'immobile, indipendentemente dalle superfici computate da questo CTU, si intende trasferito a corpo e non a misura oltre che nello stato di fatto in cui si trova.

2) L'incidenza condominiale è dovuta per la corte esclusiva ad oggi utilizzata anche come parcheggio ospiti.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Porzione di Cucina da ristorazione	20,00 mq	24,00 mq	1,00	24,00 mq	3,00 m	Terra
Porzione di deposito in lamiera	37,00 mq	40,00 mq	0,20	8,00 mq	3,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				32,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				32,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
deposito	36,00 mq	21,00 mq	1,00	21,00 mq	3,60 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				21,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,00 mq		

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	4204,00 mq	4204,00 mq	1,00	4204,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				4204,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4204,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	672,00 mq	672,00 mq	1,00	672,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				672,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				672,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA E PRIMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/03/1976 al 27/12/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 2047 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 006362
Dal 01/01/1990 al 11/09/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 138 Categoria D8
Dal 11/09/1995 al 27/12/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 138 Categoria D8
Dal 27/12/1995 al 02/04/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 204 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 005842
Dal 27/12/1995 al 28/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 138 Categoria D8 Rendita € 3.286,80 Piano T-1
Dal 02/04/1997 al 31/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 272 Qualità ,
Dal 02/04/1997 al 31/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 204 Qualità , Superficie (ha are ca) 005842
Dal 02/04/1997 al 31/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 507 Qualità ,
Dal 28/05/2021 al 10/08/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. strada Qualità ,
Dal 28/05/2021 al 10/08/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 138 Qualità , Superficie (ha are ca) 2463
Dal 31/05/2021 al 10/06/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 783 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 004204
Dal 31/05/2021 al 10/06/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 782 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 001638
Dal 31/05/2021 al 25/08/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 786, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 21 Superficie catastale 36 mq

		Rendita € 15,18 Piano Terra
Dal 10/08/2021 al 25/08/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 138, Sub. 2 Categoria D8 Cl.1 Rendita € 195,00
Dal 10/08/2021 al 25/08/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 138, Sub. 1, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 3.826,80 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA

Fare riferimento a quanto già detto nella stessa voce del bene n. 2.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA

Fare riferimento a quanto già riportato nella stessa voce del bene n. 2.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA

Si faccia riferimento a quanto già riportato nella stessa voce del bene n. 2, lotto n. 2.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA

Fare riferimento stessa voce Lotto n. 2 "Bene 2".

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA E PRIMO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	138	1	1	D8				3826,8 €	Terra e Primo	

Corrispondenza catastale

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

Si precisa che le rendite e le categorie catastali sono provvisorie fino al 10.08.2022.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	138	2	1	D8				195 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Categoria e rendita catastale sono provvisori fino al 10.08.2022.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	786			C2	01	21	36 mq	15,18 €	Terra	

Corrispondenza catastale

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

la rendita catastale e la categoria sopra indicata è provvisoria fino al 03.06.2022.

Il mappale n. 786 NCEU deriva dall'ex mappale n. 272 NCT (vedasi accatastamento eseguito dallo scrivente CTU e qui allegato).

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	783				Seminativo	3	004204 mq	13,03 €	14,11 €	

Corrispondenza catastale

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

il mappale n. 783 deriva dall'ex mappale 204 NCT.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	784				Seminativo	1	000672 mq	3,47 €	3,82 €	

Corrispondenza catastale

il mappale n. 784 deriva dall'ex 507 NCT.



PRECISAZIONI

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA E PRIMO

1) I signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, con atto Guido Ferrara del 19.07.2004, rispettivamente rep. 24654 e 24655, hanno costituito "fondo patrimoniale" sul terreno identificato al NCT con il foglio n. 14 mappale n. 138 il quale ospita il fabbricato destinato a ristorante (map. 138 sub. 1 e 2) e oggetto di questo lotto.

Sul punto questo CTU, per maggiore informazione, fa presente che il predetto terreno (map. n. 138), alla data di stipula dei sopra citati rogiti non esisteva più perché già soppresso e passato al N.C.E.U. con Tipo Mappale n. 85444 del 29.12.1988 (qui allegato) il quale, per ragioni sconosciute allo scrivente, non è stato mai introdotto in mappa dall'Agenzia del Territorio di Frosinone che, di conseguenza, lo ha mantenuto erroneamente nella banca dati del NCT.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA

La **** Omissis **** detiene la porzione di fabbricato che è ubicata su area di sedime stradale di proprietà del comune di Arce e quindi senza alcun titolo legale.

Detta porzione, facente parte del lotto n. 2 e identificata al foglio n. 14 mappale n. 138 sub. 2, è stata censita ai soli fini fiscali e catastali in testa alla ditta " Comune di Arce per i diritti sull'area e alla **** Omissis **** per i diritti superficiali". L'aggiudicatario, secondo modesto parere dello scrivente, dovrà provvedere ad acquisire la proprietà attraverso rogito con il comune di Arce le cui spese, benché determinate in via forfettaria, sono state già considerate dal CTU e defalcate dal valore complessivo dell'opera.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA E PRIMO

L'edificio, destinato esclusivamente ad attività commerciale - nella fattispecie a ristorazione - si presenta in ottime condizioni fatta eccezione per qualche lesione presente nella pavimentazione dei marciapiedi esterni antistanti il locale e lo stato di incuria del locale c.d. "gelateria", posto al piano primo; per lo stesso edificio non si rilevano visibili ed evidenti difetti strutturali e/o nelle rifiniture.

Il corpo accessorio, di vecchia data e con struttura in pietra calcarea, è in discrete condizioni ma ha certamente bisogno di essere completato nelle rifiniture e impermeabilizzato in copertura.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA E PRIMO

la porzione di fabbricato di cui al mappale n. 138 sub. 1 - facente parte di questo lotto - ha l'uso esclusivo del terreno circostante l'edificio, ragione per cui la restante porzione mappale n. 138 sub. 2 è interclusa.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA E PRIMO

dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Arce in data 19.01.2021, non si rileva la presenza di "Usi Civici".

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA

Fare riferimento a quanto già detto nella stessa voce del bene n. 2.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA

Si precisa che tale bene deriva dal mappale n. 507 sul quale, in posizione non identificata, potrebbe insistere un serbatoio interrato di mc. 10 quale riserva idrica per la confinante stazione di servizio carburanti; in caso di effettiva presenza del serbatoio la società "Esso" e/o i suoi aventi causa, vanta diritto di mantenere detto serbatoio e di accesso al fondo per la manutenzione così come meglio specificato nel rogito notaio Maurizio D'Errico del 01.06.1983, rep. 2559.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA

Si precisa che tale bene deriva dal mappale n. 507 sul quale, in posizione non identificata, potrebbe insistere un serbatoio interrato di mc. 10 quale riserva idrica per la confinante stazione di servizio carburanti; in caso di effettiva presenza del serbatoio la società "Esso" e/o i suoi aventi causa, vanta diritto di mantenere detto serbatoio e di accesso al fondo per la manutenzione così come meglio specificato nel rogito notaio Maurizio D'Errico del 01.06.1983, rep. 2559.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA E PRIMO

L'immobile è occupato dal sig.**** Omissis **** titolare della soc. proprietaria.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA

Fare riferimento a quanto già detto nella stessa voce del bene n. 2.



BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA

Fare riferimento a quanto già riportato nella stessa voce del bene n. 2.



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA

Fare riferimento stessa voce Lotto n. 2 "Bene 2".

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA E PRIMO



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/03/1967 al 27/12/1995	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Cassino	08/03/1967		



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Santa Maria Capua Vetere	14/03/1967	8872	8067
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/06/1983 al 27/12/1995	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Maurizio D'Errico	01/06/1983	2559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	04/06/1983	8205	7322
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/12/1995 al 03/06/1997	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/12/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	05/05/2021	7101	5769
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Sora	26/06/1996	26	288
Dal 27/12/1995 al 12/06/2021	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/09/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	05/05/2021	7101	5769
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 03/06/1997 al 11/06/2021	**** Omissis ****	Regolarizzazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Gazzola Monica	03/06/1997	5187	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	16/06/1997	11373	9643
		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 Denuncia di Successione in morte del sig. **** Omissis ****, deceduto in data 27.12.1995, è stata trascritta dall'agenzia delle entrate - ufficio territoriale di Sora - solo in data 05.05.2021 su richiesta dello scrivente CTU che ne aveva accertata la mancata pubblicazione presso i pubblici registri, Per tale ragione viene indicata due volte nell'elenco sopra riportato.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA

Fare riferimento a quanto già detto nella stessa voce del bene n. 2.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA

Fare riferimento a quanto già riportato nella stessa voce del bene n. 1.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA

Si faccia riferimento a quanto già riportato nella stessa voce del bene n. 2, lotto n. 2.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA

Fare riferimento stessa voce Lotto n. 2 "Bene 2".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA E PRIMO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 10/06/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Garanzai Mutuo
Iscritto a Frosinone il 20/01/1994
Reg. gen. 1092 - Reg. part. 108
Importo: € 697.108,80
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia Finanziamento
Iscritto a Frosinone il 29/11/2001
Reg. gen. 18763 - Reg. part. 2755
Importo: € 773.880,09
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 13/01/2003
Reg. gen. 672 - Reg. part. 108
Importo: € 155.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 78.000,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 14/04/2005
Reg. gen. 9357 - Reg. part. 2657
Importo: € 58.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 44.463,00
Spese: € 10.202,18
Interessi: € 3.334,73
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 30/04/2005
Reg. gen. 10482 - Reg. part. 2950
Importo: € 42.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 30.000,00
Spese: € 9.750,00
Interessi: € 2.205,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Deceto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 30/04/2005
Reg. gen. 10484 - Reg. part. 2952

Importo: € 75.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 60.000,00

Spese: € 10.500,00

Interessi: € 4.500,00

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 30/04/2005

Reg. gen. 10483 - Reg. part. 2951

Importo: € 107.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 90.000,00

Spese: € 10.250,00

Interessi: € 6.750,00

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 21/10/2006

Reg. gen. 24535 - Reg. part. 5570

Importo: € 113.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 95.883,87

Spese: € 9.924,84

Interessi: € 7.191,29

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a frosinone il 18/04/2007

Reg. gen. 12296 - Reg. part. 3578

Importo: € 107.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 90.000,00

Spese: € 10.250,00

Interessi: € 6.750,00

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 18/04/2007

Reg. gen. 12295 - Reg. part. 3577

Importo: € 107.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 90.000,00

Spese: € 10.250,00

Interessi: € 6.750,00

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 18/04/2007

Reg. gen. 12297 - Reg. part. 3579

Importo: € 75.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 60.000,00

Spese: € 10.500,00

Interessi: € 4.500,00



- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 27/07/2009

Reg. gen. 18938 - Reg. part. 2428

Importo: € 50.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 38.124,34

Spese: € 5.480,29

Interessi: € 6.305,37



Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 09/03/2007

Reg. gen. 7649 - Reg. part. 4637

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 09/08/2007

Reg. gen. 23489 - Reg. part. 13478

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

Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 05/02/2010

Reg. gen. 2064 - Reg. part. 1376

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

Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 07/09/2020

Reg. gen. 11425 - Reg. part. 8771

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

Contro **** Omissis ****



BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA

Oneri di cancellazione

Area strdaale di proprietà del comune di Arce non gravata da formalità pregiudizievoli; per il fabbricato eventualmente fare riferimento alle formalità del bene n. 2



BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA

Oneri di cancellazione



Fare riferimento a quanto già riportato nella stessa voce del bene n. 2.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA

Oneri di cancellazione

Fare riferimento alle stesse formalità indicate per i Lotti 1 e 2 giacché entrambi trattano rispettivamente i mappali n. 782 (fuso con il mappale n. 136 NCEU) e 783, che sono derivati dalla particella originaria 204 del NCT.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA

Oneri di cancellazione

Fare riferimento alle stesse formalità indicate per i Lotti 1 e 2 giacché entrambi trattano rispettivamente i mappali n. 782 (fuso con il mappale n. 136 NCEU) e 783, che sono derivati dalla particella originaria 204 del NCT.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA E PRIMO

su richiesta dello scrivente CTU il comune di Arce, per i mappali che compongono questo lotto, in data 19.01.2021 ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica da cui, in riferimento al PRG, si evincono le seguenti destinazioni:

- F. 14 mappale n. 138 sub. 1 e 2 (ex 138), 786 (ex 272), 784 e 785 (ex 507): ricadono in zona F2 Servizi Privati ad Uso Pubblico sottoposte a Vincolo Paesaggistico.

- F. 14 mappale n. 783 (ex 204): ricade in parte in zona E2 e in parte in zona F2 - sottoposta a vincolo Paesaggistico e Geomorfologico.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA

Fare riferimento a quanto già detto nella stessa voce del bene n. 2.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA

su richiesta dello scrivente CTU il comune di Arce, per i mappali che compongono questo lotto, in data 19.01.2021 ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica da cui, in riferimento al PRG, si evince che il bene di cui al:

- F. 14 mappale n. 783 (ex 204) ricade in parte in zona E2 e in parte in zona F2 - parzialmente sottoposta a vincolo Paesaggistico e Geomorfologico.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA

su richiesta dello scrivente CTU il comune di Arce, per i mappali che compongono questo lotto, in data 19.01.2021 ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica da cui, in riferimento al PRG, si evince che il bene di cui al:

- F. 14 mappale n. 784 (ex 507) ricade in parte in zona F2 - Servizi Privati ad Uso Pubblico - sottoposta a vincolo Paesaggistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA E PRIMO

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

Il comune di Arce, su richiesta di questo CTU e per il fabbricato in oggetto, ha rilasciato la seguente documentazione:

- 1) C.E. n. 55 del 11.08.1984.
- 2) C.E. n. 23 del 14.05.1985 quale Variante in corso d'opera alla C.E. n. 55/1984.
- 3) C.E. in Sanatoria n. 7 del 8.04.2003 per i locali a servizio del ristorante (celle frigo e deposito) costituiti da struttura metallica leggera bullonata a terra e copertura con lamiera isolanti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si fa presente che:

1) Le planimetrie, le sezioni e i prospetti rappresentati negli elaborati grafici di cui ai predetti titoli abilitativi, sono incomprensibilmente privi delle necessarie e obbligatorie misurazioni e quote ovvero vi sono rappresentati solo disegni per cui questo CTU non può eseguire puntuali riscontri tra lo stato di fatto e quello di progetto ragione per cui non può esprimersi sulla conformità urbanistica del bene.

Sul punto evidenzia che, in ogni caso e per qualsivoglia ragione, la presenza di eventuali difformità, qui non rilevate per quanto sopra esposto, dovranno essere regolarizzate, se ciò sarà possibile, sempre e comunque a cura e spesa dell'aggiudicatario mediante la presentazione al comune di Arce di idonea richiesta in conformità alle norme in materia, oppure, in caso di impossibilità di accesso a nuovi titoli abilitativi, mediante la rimozione dell'opera non conforme.

2) L'APE è stata redatta e depositata dal CTU sul sito della Regione Lazio che, per effetto dei danni subiti dal noto "attacco hacker", non ha fornito la data e il n. di protocollo riservandosi di assegnarli successivamente ad avvenuto recupero del sistema informatico.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Fare riferimento a quanto già detto nella stessa voce del bene n. 2.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'unità è esclusa dall'APE - D.M. 26.06.2015, appendice "A", lettere a) e d).

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA

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

Costruzione ante 67.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



Escluso dall'APE D.M. 26.06.2015, appendice "A" lettere a) e d).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA E PRIMO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra

DESCRIZIONE

Il bene oggetto del presente lotto è costituito da un terreno di mq. 328, che, di fatto, è materialmente inglobato con la particella n. 724 di altra ditta.

Tale area, derivata dall'originario mappale n. 507, è posta a quota decisamente inferiore rispetto alla restante superficie della predetta particella ed è parte integrante del piazzale posto a servizio del sottostante distributore di carburante, da cui, tra l'altro si accede.

Al momento del sopralluogo la superficie si preentava asfaltata e parzialmente occupata da alcune fioriere, non si rilevano altri particolari meritevoli di attenzione.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

L'insieme delle varie documentazioni presenti nel fascicolo d'ufficio copre il ventennio e ricostruisce sia le provenienze che i gravami; ovviamente detta documentazione deve essere aggiornata dalla data della sua produzione ad oggi.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)

1) I signori **** Omissis ****, con atto Guido Ferrara del 19.07.2004, rep. 24654 e 24655, hanno costituito "fondo patrimoniale" sul terreno identificato presso il NCT al foglio n. 14 mappale n. 507 (ora 784 "lotto 2" e 785 "Lotto 3").



CONFINI

Distributore carburante map. n. 724, terreno lotto n. 2 map. 784 su due lati, via pubblica.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno	385,00 mq	385,00 mq	1,00	385,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				385,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				385,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/03/1976 al 01/06/1983	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 205 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 003000 Reddito dominicale € 15,00 Reddito agrario € 16,50
Dal 01/06/1983 al 01/06/1983	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 507 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 001000 Reddito dominicale € 5,16 Reddito agrario € 5,68
Dal 01/06/1983 al 27/12/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 507 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 001000 Reddito dominicale € 5,16 Reddito agrario € 5,68
Dal 27/12/1995 al 31/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 507 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 001000 Reddito dominicale € 5,16 Reddito agrario € 5,68

Dal 31/05/2021 al 04/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 785 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 000328 Reddito dominicale € 1,69 Reddito agrario € 1,86
------------------------------	-------------------	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	785				Seminativo	1	000328 mq	1,69 €	1,86 €	

Corrispondenza catastale

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

Il mappale 785 deriva dal frazionamento del mappale n. 507 che a sua volta è derivato dal mappale n. 205.

PRECISAZIONI

Si precisa che il terreno oggetto di questo lotto è

- intercluso in possesso della ##soc. "ESSO" in quanto di fatto inglobato nel piazzale del distributore di carburante;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/06/1983 al 27/12/1995	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Maurizio D'Errico	01/06/1983	2559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	04/06/1983	8205	7322
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/12/1995 al 03/06/1997	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/12/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	05/05/2021	7101	5769
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/12/1995 al 12/06/2021	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/09/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	05/05/2021	7101	5769
		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 Denuncia di Successione in morte del sig. **** Omissis ****, deceduto in data 27.12.1995, è stata trascritta dall'agenzia delle entrate - ufficio territoriale di Sora - solo in data 05.05.2021 su richiesta dello scrivente CTU che ne aveva accertata la mancata pubblicazione presso i pubblici registri, Per tale ragione viene indicata due volte nell'elenco sopra riportato.

- I rogiti per "accettazione di eredità" rilevati in Conservatoria riguardano beni estranei a questa consulenza.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 10/06/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 13/01/2003
Reg. gen. 672 - Reg. part. 108
Importo: € 155.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 78.000,00
Note: il mappale n. 507 deriva dal map. 205 a sua volta derivato dal map. 139.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 30/04/2005
Reg. gen. 10482 - Reg. part. 2950
Importo: € 42.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 30.000,00
Spese: € 9.750,00
Interessi: € 2.205,00
Note: il mappale n. 507 deriva dal map. 205 a sua volta derivato dal map. 139.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Deceto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 30/04/2005
Reg. gen. 10484 - Reg. part. 2952
Importo: € 75.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 60.000,00
Spese: € 10.500,00
Interessi: € 4.500,00
Note: il mappale n. 507 deriva dal map. 205 a sua volta derivato dal map. 139.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 30/04/2005
Reg. gen. 10483 - Reg. part. 2951
Importo: € 107.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 90.000,00

Spese: € 10.250,00

Interessi: € 6.750,00

Note: il mappale n. 507 deriva dal map. 205 a sua volta derivato dal map. 139.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a frosinone il 18/04/2007

Reg. gen. 12296 - Reg. part. 3578

Importo: € 107.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 90.000,00

Spese: € 10.250,00

Interessi: € 6.750,00

Note: il mappale n. 507 deriva dal map. 205 a sua volta derivato dal map. 139.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 18/04/2007

Reg. gen. 12297 - Reg. part. 3579

Importo: € 75.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 60.000,00

Spese: € 10.500,00

Interessi: € 4.500,00

Note: il mappale n. 507 deriva dal map. 205 a sua volta derivato dal map. 139.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 27/07/2009

Reg. gen. 18938 - Reg. part. 2428

Importo: € 50.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 38.124,34

Spese: € 5.480,29

Interessi: € 6.305,37

Note: il mappale n. 507 deriva dal map. 205 a sua volta derivato dal map. 139.

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 09/03/2007

Reg. gen. 7649 - Reg. part. 4637

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: il mappale n. 507 deriva dal map. 205 a sua volta derivato dal map. 139.

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 05/02/2010

Reg. gen. 2064 - Reg. part. 1376

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

Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 07/09/2020

Reg. gen. 11425 - Reg. part. 8771
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

su richiesta dello scrivente CTU il comune di Arce, per i mappali che compongono questo lotto, in data 19.01.2021 ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica da cui, in riferimento al PRG, si evincono le seguenti destinazioni:

- F. 14 mappale n. 785 (ex 507): ricade in zona F2 Servizi Privati ad Uso Pubblico sottoposte a Vincolo Paesaggistico.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Palazzina ubicata a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano n. 116, piano T-1-2
Palazzina per civile abitazione - in classe energetica "G" Ep gl,nren 323,98 KWh/mq. annuo - realizzata in epoca remota - composta da tre piani fuori terra realizzati con struttura portante in muratura protetta da copertura a tetto non praticabile con due falde opportunamente inclinate. L'intero edificio - che in ogni caso si intende trasferito a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui versa alla data di questa consulenza - è utilizzato come unica unità immobiliare che si sviluppa nei tre piani fuori terra - comunicanti tra loro a mezzo di una scala interna le cui alzate e pedate sono state realizzate in pietra bianca lavorata, apparentemente, a mano - che ospitano i vani sotto elencati (meglio identificabili nell'allegato elaborato grafico redatto dallo scrivente CTU) e così utilizzati: - PIANO TERRA: n. 1 locale garage (mappale n. 136 sub. 3) - escluso dall'APE come da D.M. 26.02.2015 appendice A punti a) e d) - esterno alla sagoma del corpo principale ma in aderenza a questo; una rimessa interna alla sagoma; n. 1 vano ad uso centrale tecnica ed un'altro senza particolare destinazione al momento del sopralluogo ma comodamente utilizzabile ai fini abitativi (stireria, studio, ripostiglio, ecc); - PIANO PRIMO: n. 1 cucina; n. 2 w.c.; n. 2 camera da letto di cui una con terrazzo a livello; un grosso soggiorno/pranzo con camino oltre vano scala interno; ingresso secondario e una cantina con accesso dall'esterno del corpo principale. - PIANO PRIMO: n. 1 cucina; n. 1 bagno; n. 1 w.c. esterno alla sagoma accessibile dal balcone della cucina; un tinello con camino; n. 3 grossi vani adibiti a zona soggiorno/pranzo e un'altro vano di piccola dimensione. L'intero stabile, benché ancora in accettabili condizioni, ha certamente bisogno di un intervento di recupero generale e soprattutto per eliminare alcune infiltrazioni che, dal tetto, interessano alcuni vani dell'ultimo piano; complessivamente presenta un grado di rifinitura mediocre dato che le pavimentazioni sono state probabilmente sostituite con semplici e commerciali piastrelle, gli infissi, interni ed esterni, mostrano i segni del tempo trascorso e gli impianti sono certamente da rendere conformi alle attuali norme forse meglio se sostituiti. All'abitazione brevemente qui descritta, sono annessi la corte esclusiva di cui al sub. 1 (generata da questo consulente) che è direttamente collegata alla vicinissima via pubblica, e n. 2 corpi accessori (mappali n. 186 sub. 4 e 5) entrambi esclusi dall'APE come da D.M. 26.02.2015 appendice "A" punti a) e d) - aventi struttura in pietra di vecchissima data e che hanno assoluta necessità di un urgente intervento di recupero. L'area che ospita l'immobile si trova in zona leggermente periferica rispetto al centro del paese di Arce ma in posizione molto gradevole dato che resta sulla via principale di accesso alla città e in area sopraelevata quasi a dominare la zona sottostante. Per la consistenza metrica e la regolarità urbanistica si rimanda alle relative voci, mentre per una maggiore e migliore visione dell'immobile alle fotografie qui allegate.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 136, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A3 - Fg. 14, Part. 136, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 14, Part. 136, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C2 - Fg. 14, Part. 136, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 623.568,00
Si precisa che l'immobile, indipendentemente dalle superfici computate da questo CTU, si intende trasferito a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui si trova.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 1 - Palazzina Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano n. 116, piano T-1-2	779,46 mq	800,00 €/mq	€ 623.568,00	100,00%	€ 623.568,00
Valore di stima:					€ 623.568,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Ristorante ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra e Primo
 L'immobile del presente lotto è costituito da un terreno con soprastante edificio adibito e strutturato per attività commerciale ovvero a Ristorante - Pizzeria - Braceria.; lo stesso è identificato in catasto al F. 14 map. 138 sub. 1; ed ha classe energetica "G" con EP gl,nren 129,31 kWh/mq annuo. Realizzato negli anni 1984/1987, è composto da un unico grande locale al piano Terra, avente prevalente struttura portante in cemento armato e copertura a più falde inclinate anche con apprezzabile disegno, oltre ad un vano al piano primo con annesso terrazzo il quale risulta collegato al piano sottostante da una scala interna alla sagoma dell'opera in descrizione. L'intera costruzione - che in ogni caso si intende trasferita a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente versa e così come rappresentata nei grafici qui allegati - ospita al suo interno, oltre una considerevole sala ristorante, un blocco servizi igienici con tre w.c., di cui uno per disabili, e altrettante zone antibagno; altro gruppo servizi con due locali igienici e antibagno; un'area dedicata alla braceria/pizzeria. La stessa struttura ospita anche la porzione (ubicata nella proiezione della soprastante via pubblica) della cucina, parte dell'area dedicata al lavaggio stoviglie, del deposito derrate, del forno a legna, della cella frigo e del deposito tutti identificati con il sub 2 (perché di diversa titolarità - vedasi la voce "bene 3" -; Lo stabile nel suo insieme si presenta in buone condizioni statiche e di rifinitura dato che, per quanto è stato possibile verificare a vista, non sono stati rilevati particolari difetti strutturali e di deperimento delle finiture ad eccezione di alcune lesioni delle ceramiche che costituiscono la pavimentazione dei marciapiedi antistanti il locale; buono è il grado di rifinitura interna costituita da una pavimentazione in piastrelle di colore marrone; infissi esterni in legno che richiedono un intervento di manutenzione ordinaria, infissi interni in legno; gli impianti, non verificati, sono apparentemente conformi alle attuali norme; tuttavia se detti impianti risulteranno da adeguare vi dovrà provvedere l'aggiudicatario a propria cura e spesa. Al fabbricato sopra brevemente descritto è annessa la corte esclusiva circostante l'edificio che, risultata parzialmente pavimentata in cls e utilizzata come parcheggio per i clienti, consente anche il collegamento diretto con la confinante via pubblica. Completano il lotto gli immobili di cui alle voci "Bene n. 3, 4 e 5" ovvero: - il terreno di mq. 4.204 identificato con il mappale n. 783 (ex 204 NCT). - il terreno di mq. 672 identificato con il mappale n. 784 (ex 507 NCT). - il Fabbricato uso dep. identificato con il mappale n. 786 NCEU (ex 204 NCT). L'area che ospita l'immobile in relazione - praticamente confinante con la proprietà di cui al lotto n. 1 - si trova in zona leggermente periferica rispetto al centro del paese di Arce ma in posizione molto gradevole dato che resta sulla via principale di accesso alla città e in area leggermente sopraelevata. Per la consistenza metrica si rimanda alla relativa voce mentre per una maggiore e migliore visione dell'immobile alle fotografie qui allegate. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 138, Sub. 1, Zc. 1, Categoria D8
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 692.370,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Bene N° 3** - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra

Trattasi della porzione di cucina (di fatto un tutt'uno con quella del sub. 1 (voce "bene 2") e dei locali annessi (deposito, celle frigo, ecc.) che sono posti a servizio del locale principale adibito a ristorante, pizzeria, braceria - tutti esclusi dall'APE D.M. 26.06.2015, appendice "A", punti a) e d) - i quali ricadono, in proiezione, nell'area sottostante la strada comunale, denominata "Costarelle", che risulta dalla cartografia catastale benché di fatto non più esistente in loco. L'immobile composto di un solo piano terra, presenta un telaio portante in cemento armato e copertura in laterocemento, è posto a confine con il restante fabbricato di cui è parte integrante. L'interno ha un normale grado di rifinitura essendo semplicemente pavimentato e rivestito con piastrelle di colore bianco mentre il soffitto, come anche la restante parete non piastrellata, è intonacato e tinteggiato. sono presenti tutti gli impianti necessari al funzionamento della cucina professionale ivi presente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 138, Sub. 2, Zc. 1, Categoria D8

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

Valore di stima del bene: € 18.800,00

Al valore complessivo della porzione del fabbricato è stato detratto l'importo di € 15000 per l'affrancazione del diritto sull'area vantata dal comune di Arce e che lo scrivente CTU ha determinato in maniera del tutto forfettaria per cui eventuale maggiore somma, a qualsiasi titolo e per qualsiasi altro scopo anche qui non menzionato, resta a carico dell'aggiudicatario.

1) Il prezzo sopra indicato in cifra tonda, considera il "diritto di superficie" che la soc. eseguita, per effetto dell'ubicazione di cui si è relazionato, vanta sull'unità immobiliare de quo; a tal proposito, dunque, si è proceduto a defalcare dal valore complessivo la somma di € 10.000 che il CTU ritiene necessaria per affrancare il "diritto sull'area" che detiene il comune di **** Omissis ****; importo questo che è stato determinato in maniera del tutto presuntiva per cui eventuale maggiore somma necessaria, a qualsiasi titolo, è a carico dell'aggiudicatario. Sul punto si precisa che nel caso in cui non fosse possibile affrancare il predetto terreno la stessa somma deve intendersi quale svalutazione del diritto di proprietà sul bene di cui al mappale n. 138 sub. 2.

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra
L'immobile oggetto di questo lotto è costituito da un vecchio e piccolo locale ad uso deposito - escluso dall'APE come da D.M. 26.02.2015 appendice "A" punti a) e d) - composto da un solo piano terra, con una parete in aderenza ad un terrapieno, struttura verticale in muratura di pietra e solaio orizzontale non praticabile in travi di ferro e tavelloni; gli infissi (una porta e una finestra) sono da sostituire. L'opera, nonostante non presenti alcun segno di cedimento ha certamente bisogno di un intervento edile per la sua conservazione. Alla data del sopralluogo nel suo interno ospitava un impianto, non funzionante, che si presume essere quello di riscaldamento dell'intero locale ristorante.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 786, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 3.150,00

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra
L'immobile è costituito da un terreno interposto tra il locale ristorante (di cui al bene 2 di questo lotto) e la palazzina di civile abitazione di cui al lotto n. 1; posto a confine con la corte del predetto ristorante, da cui è anche accessibile e con la quale costituisce un tutt'uno, si presenta con lieve pendenza in direzione Nord e privo di opere edili; tuttavia, data la compattezza del suolo e l'apprezzabile superficie, ben si presta per essere utilizzato come ulteriore parcheggio per le autovetture dei clienti oppure, con le dovute sistemazioni, precauzioni e autorizzazioni amministrative se necessarie, a parco giochi per i più piccoli. Si precisa che tale bene deriva dal mappale n. 507 sul quale, in posizione non identificata, potrebbe insistere un serbatoio interrato di mc. 10 quale riserva idrica per la confinante stazione di

servizio carburanti; in caso di effettiva presenza del serbatoio la società "Esso" e/o i suoi aventi causa, vanta diritto di mantenere detto serbatoio e di accesso al fondo per la manutenzione così come meglio specificato nel rogito notaio Maurizio D'Errico del 01.06.1983, rep. 2559.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 783, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 33.632,00



• **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra

L'immobile di questo bene è costituito da un terreno interposto tra la corte del locale ristorante (di cui al bene 2 di questo lotto) e il terreno di cui al lotto n. 3 identificato con il mappale n. 785. Posto a confine con la predetta corte, con la quale costituisce un tutt'uno, è di fatto utilizzato come accesso carrabile e pedonale dalla via pubblica, con con confina sul lato Nord-Ovest, per il ristorante (map. 136); alla data del sopralluogo si presentava con lieve pendenza, libera da costruzioni e senza altri particolari meritevoli di descrizione. Si precisa che tale bene deriva dal mappale n. 507 sul quale, in posizione non identificata, potrebbe insistere un serbatoio interrato di mc. 10 quale riserva idrica per la confinante stazione di servizio carburanti; in caso di effettiva presenza del serbatoio la società "Esso" e/o i suoi aventi causa, vanta diritto di mantenere detto serbatoio e di accesso al fondo per la manutenzione così come meglio specificato nel rogito notaio Maurizio D'Errico del 01.06.1983, rep. 2559.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 784, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 10.080,00

L'importo unitario di questo terreno è maggiore di quello indicato per il bene n. 5 per effetto delle opere edili ivi realizzate come: pavimentazione carrabile in asfalto, muretti di contenimento/arredo esterno, sistemazione a giardino dei laterali della via di accesso con piantumazione alberature di medio/alto fusto e cespugli di essenze varie.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Ristorante Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra e Primo	692,37 mq	1.000,00 €/mq	€ 692.370,00	100,00%	€ 692.370,00
Bene N° 3 - Porzione d'immobile Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra	32,00 mq	900,00 €/mq	€ 28.800,00	100,00%	€ 18.800,00
Bene N° 4 - Deposito Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra	21,00 mq	150,00 €/mq	€ 3.150,00	100,00%	€ 3.150,00
Bene N° 5 - Terreno Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra	4204,00 mq	8,00 €/mq	€ 33.632,00	100,00%	€ 33.632,00
Bene N° 6 - Terreno Arce (FR) - via Monsignor Antonio	672,00 mq	15,00 €/mq	€ 10.080,00	100,00%	€ 10.080,00

Marciano snc, piano Terra					
Valore di stima:					€ 758.032,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3

- Bene N° 7** - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra
 Il bene oggetto del presente lotto è costituito da un terreno di mq. 328, che, di fatto, è materialmente inglobato con la particella n. 724 di altra ditta. Tale area, derivata dall'originario mappale n. 507, è posta a quota decisamente inferiore rispetto alla restante superficie della predetta particella ed è parte integrante del piazzale posto a servizio del sottostante distributore di carburante, da cui, tra l'altro si accede. Al momento del sopralluogo la superficie si preentava asfaltata e parzialmente occupata da alcune fioriere, non si rilevano altri particolari meritevoli di attenzione.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 785, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 7.700,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Terreno Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra	385,00 mq	20,00 €/mq	€ 7.700,00	100,00%	€ 7.700,00
Valore di stima:					€ 7.700,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

1) La **** Omissis **** - in riferimento al locale "Ristorante" - detiene la porzione di fabbricato che è ubicata su area sottostante la sede stradale di proprietà del comune di Arce e quindi senza alcun titolo legale. Detta porzione, facente parte del lotto n. 2 e identificata al foglio n. 14 mappale n. 138 sub. 2, è stata censita dallo scrivente CTU ai soli fini fiscali e catastali in testa alla ditta " Comune di Arce per i diritti sull'area e alla **** Omissis **** per i diritti superficiali".

L'aggiudicatario, secondo modesto parere dello scrivente, dovrà provvedere ad acquisire la proprietà dell'area attraverso idoneo rogito con il comune di Arce le cui spese, benché determinate in via forfettaria, sono state già considerate dal CTU e defalcate dal valore complessivo dell'opera.

Nel caso in cui detta porzione, per mancanza di titoli, non potrà essere traferita dal valore totale del lotto n. 2 va defalcato l'importo di € 18.800,00.

Nel caso invece si potrà procedere alla vendita verificare l'esatto diritto da trasferire.

2) I signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, con atto Guido Ferrara del 19.07.2004, rispettivamente rep. 24654 e 24655, hanno costituito "fondo patrimoniale" sul terreno identificato al NCT con il foglio n. 14 mappale n. 138 il quale ospita il fabbricato destinato a ristorante e oggetto del lotto n. 2.

Sul punto questo CTU fa presente che il predetto terreno (map. n. 138), alla data di stipula dei sopra citati rogiti non esisteva più perché già soppresso e passato al N.C.E.U. con Tipo Mappale n. 85444 del 29.12.1988 (qui allegato) il quale, per ragioni sconosciute allo scrivente, non è stato mai introdotto in mappa dall'Agenzia del Territorio di Frosinone che, di conseguenza, lo ha mantenuto erroneamente nella banca dati del NCT.

3) Contro il rogito rep. 24655 (**** Omissis ****) è stata trascritta Domanda Giudiziale per "dichiarazione di inefficacia atto" in data 29.07.2009, RG 19220, RP 14634.

4) Il terreno in Arce, distinto al Foglio n. 14 mappale n. 600 (ex 204/p) di mq. 520, è escluso da questa procedura perché già strada pubblica, giusto Decreto di Esproprio n. 1848/85 Registrato a Sora il giorno 8 agosto 1988 al n. 333, Serie 1-E-3-4 (per la costruzione della strada Borgo Murata - via Magni - Esproprio definitivo Fr/8/17 (doc. presente nel fascicolo delle visure ipo-catastali depositato dal CTU arch. Volpe Amelia in data 20.05.2009 -.

5) Il terreno del lotto n. 3, nello stato di fatto intercluso, è in possesso di soggetti terzi.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cassino, li 11/12/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Fiorentino Gennaro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotti 1 e 2 - Frazionamento Terreno ex map. 204 (ora 782, 783) e 507 (ora 783 e 784).
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 1 - Accatastamento CTU, Abitazione F. 14 map. 136 sub. 1, 2, 3, 4 e 5
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 2 - Accatastamento CTU, Accessorio F. 14 map. 786
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 2 - Accatastamento CTU, Ristorante F. 14 map. 138 sub. 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 2 - Accatastamento CTU, Ristorante F. 14 map. 138 sub. 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotti 1 e 2 - estratto di Mappa aggiornato
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 1 - Rilievo Stato di fatto Abitazione F. 14 map. 136 sub. 2 e 3

- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 1 - Rilievo Stato di fatto Abitazione F. 14 map. 136 sub. 4
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 1 - Rilievo Stato di fatto Abitazione F. 14 map. 136 sub. 5
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 2 - Rilievo Stato di fatto Accessorio F. 14 map. 786
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 2 - Rilievo Stato di fatto Ristorante F. 14 map. 138 sub. 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 2 - Rilievo Stato di fatto Ristorante F. 14 map. 138 sub. 2 e 786
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 1 - Planimetria Catastale F. 14 map. 136 sub. 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 1 - Planimetria Catastale F. 14 map. 136 sub. 3
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 1 - Planimetria Catastale F. 14 map. 136 sub. 4
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 1 - Planimetria Catastale F. 14 map. 136 sub. 5
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 1 - Planimetria Catastale F. 14 map. 138 sub. 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 1 - Planimetria Catastale F. 14 map. 138 sub. 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 2 - Planimetria Catastale Originaria Ristorante F. 14 map. 138
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto n. 2 - Ristorante, Concessione Edilizia n. 55 del 11.08.1984
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto n. 2 - Ristorante, Concessione Edilizia n. 23 del 11.06.1985
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto n. 2 - Ristorante, Concessione Edilizia in Sanatoria n. 7 del 08.03.200384
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificati di morte dei signori e
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di destinazione Urbanistica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure catastali eseguite dal CTU
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure Ipotecarie eseguite dal CTU
- ✓ Altri allegati - Istanza Agenzia delle entrate per trascrizione denuncia successione
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 1 - A.P.E. Abitazione F. 14 map. 136 sub. 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 2 - A.P.E. Abitazione F. 14 map. 138 sub. 1
- ✓ N° 22 Altri allegati - Lotto 1 - Fotografie
- ✓ N° 18 Altri allegati - Lotto 2 - Fotografie

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Palazzina ubicata a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano n. 116, piano T-12
Palazzina per civile abitazione - in classe energetica "G" Ep gl,nren 323,98 KWh/mq. annuo - realizzata in epoca remota - composta da tre piani fuori terra realizzati con struttura portante in muratura protetta da copertura a tetto non praticabile con due falde opportunamente inclinate. L'intero edificio - che in ogni caso si intende trasferito a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui versa alla data di questa consulenza - è utilizzato come unica unità immobiliare che si sviluppa nei tre piani fuori terra - comunicanti tra loro a mezzo di una scala interna le cui alzate e pedate sono state realizzate in pietra bianca lavorata, apparentemente, a mano - che ospitano i vani sotto elencati (meglio identificabili nell'allegato elaborato grafico redatto dallo scrivente CTU) e così utilizzati: - PIANO TERRA: n. 1 locale garage (mappale n. 136 sub. 3) - escluso dall'APE come da D.M. 26.02.2015 appendice A punti a) e d) - esterno alla sagoma del corpo principale ma in aderenza a questo; una rimessa interna alla sagoma; n. 1 vano ad uso centrale tecnica ed un'altro senza particolare destinazione al momento del sopralluogo ma comodamente utilizzabile ai fini abitativi (stireria, studio, ripostiglio, ecc); - PIANO PRIMO: n. 1 cucina; n. 2 w.c.; n. 2 camera da letto di cui una con terrazzo a livello; un grosso soggiorno/pranzo con camino oltre vano scala interno; ingresso secondario e una cantina con accesso dall'esterno del corpo principale. - PIANO PRIMO: n. 1 cucina; n. 1 bagno; n. 1 w.c. esterno alla sagoma accessibile dal balcone della cucina; un tinello con camino; n. 3 grossi vani adibiti a zona soggiorno/pranzo e un'altro vano di piccola dimensione. L'intero stabile, benché ancora in accettabili condizioni, ha certamente bisogno di un intervento di recupero generale e soprattutto per eliminare alcune infiltrazioni che, dal tetto, interessano alcuni vani dell'ultimo piano; complessivamente presenta un grado di rifinitura mediocre dato che le pavimentazioni sono state probabilmente sostituite con semplici e commerciali piastrelle, gli infissi, interni ed esterni, mostrano i segni del tempo trascorso e gli impianti sono certamente da rendere conformi alle attuali norme forse meglio se sostituiti. All'abitazione brevemente qui descritta, sono annessi la corte esclusiva di cui al sub. 1 (generata da questo consulente) che è direttamente collegata alla vicinissima via pubblica, e n. 2 corpi accessori (mappali n. 186 sub. 4 e 5) entrambi esclusi dall'APE come da D.M. 26.02.2015 appendice "A" punti a) e d) - aventi struttura in pietra di vecchissima data e che hanno assoluta necessità di un urgente intervento di recupero. L'area che ospita l'immobile si trova in zona leggermente periferica rispetto al centro del paese di Arce ma in posizione molto gradevole dato che resta sulla via principale di accesso alla città e in area sopraelevata quasi a dominare la zona sottostante. Per la consistenza metrica e la regolarità urbanistica si rimanda alle relative voci, mentre per una maggiore e migliore visione dell'immobile alle fotografie qui allegate. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 136, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A3 - Fg. 14, Part. 136, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 14, Part. 136, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C2 - Fg. 14, Part. 136, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: su richiesta dello scrivente CTU il comune di Arce, per i mappali che compongono questo lotto, in data 19.01.2021 ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica da cui, in riferimento al PRG, si evincono le seguenti destinazioni: - F. 14 mappale n. 136: ricade zona Agricola protetta E. - F. 14 mappale n. 204 (frazionata in 782 e 783 - successivamente la 782 è stata fusa con la 136 generando il nuovo mappale n. 136 NCEU): ricade in parte in zona E2 e in parte in zona F2 - parzialmente sottoposta a vincolo Paesaggistico e Geomorfologico.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Ristorante ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra e Primo
L'immobile del presente lotto è costituito da un terreno con soprastante edificio adibito e strutturato

per attività commerciale ovvero a Ristorante - Pizzeria - Braceria.; lo stesso è identificato in catasto al F. 14 map. 138 sub. 1; ed ha classe energetica "G" con EP gl,nren 129,31 kWh/mq annuo. Realizzato negli anni 1984/1987, è composto da un unico grande locale al piano Terra, avente prevalente struttura portante in cemento armato e copertura a più falde inclinate anche con apprezzabile disegno, oltre ad un vano al piano primo con annesso terrazzo il quale risulta collegato al piano sottostante da una scala interna alla sagoma dell'opera in descrizione. L'intera costruzione - che in ogni caso si intende trasferita a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente versa e così come rappresentata nei grafici qui allegati - ospita al suo interno, oltre una considerevole sala ristorante, un blocco servizi igienici con tre w.c., di cui uno per disabili, e altrettante zone antibagno; altro gruppo servizi con due locali igienici e antibagno; un'area dedicata alla braceria/pizzeria. La stessa struttura ospita anche la porzione (ubicata nella proiezione della soprastante via pubblica) della cucina, parte dell'area dedicata al lavaggio stoviglie, del deposito derrate, del forno a legna, della cella frigo e del deposito tutti identificati con il sub 2 (perché di diversa titolarità - vedasi la voce "bene 3" -); Lo stabile nel suo insieme si presenta in buone condizioni statiche e di rifinitura dato che, per quanto è stato possibile verificare a vista, non sono stati rilevati particolari difetti strutturali e di deperimento delle finiture ad eccezione di alcune lesioni delle ceramiche che costituiscono la pavimentazione dei marciapiedi antistanti il locale; buono è il grado di rifinitura interna costituita da una pavimentazione in piastrelle di colore marrone; infissi esterni in legno che richiedono un intervento di manutenzione ordinaria, infissi interni in legno; gli impianti, non verificati, sono apparentemente conformi alle attuali norme; tuttavia se detti impianti risulteranno da adeguare vi dovrà provvedere l'aggiudicatario a propria cura e spesa. Al fabbricato sopra brevemente descritto è annessa la corte esclusiva circostante l'edificio che, risultata parzialmente pavimentata in cls e utilizzata come parcheggio per i clienti, consente anche il collegamento diretto con la confinante via pubblica. Completano il lotto gli immobili di cui alle voci "Bene n. 3, 4 e 5" ovvero: - il terreno di mq. 4.204 identificato con il mappale n. 783 (ex 204 NCT). - il terreno di mq. 672 identificato con il mappale n. 784 (ex 507 NCT). - il Fabbricato uso dep. identificato con il mappale n. 786 NCEU (ex 204 NCT). L'area che ospita l'immobile in relazione - praticamente confinante con la proprietà di cui al lotto n. 1 - si trova in zona leggermente periferica rispetto al centro del paese di Arce ma in posizione molto gradevole dato che resta sulla via principale di accesso alla città e in area leggermente sopraelevata. Per la consistenza metrica si rimanda alla relativa voce mentre per una maggiore e migliore visione dell'immobile alle fotografie qui allegate. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 138, Sub. 1, Zc. 1, Categoria D8 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: su richiesta dello scrivente CTU il comune di Arce, per i mappali che compongono questo lotto, in data 19.01.2021 ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica da cui, in riferimento al PRG, si evincono le seguenti destinazione: - F. 14 mappale n. 138 sub. 1 e 2 (ex 138), 786 (ex 272), 784 e 785 (ex 507): ricadono in zona F2 Servizi Privati ad Uso Pubblico sottoposte a Vincolo Paesaggistico. - F. 14 mappale n. 783 (ex 204): ricade in parte in zona E2 e in parte in zona F2 - sottoposta a vincolo Paesaggistico e Geomorfologico.

- **Bene N° 3** - Porzione d'immobile ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra

Trattasi della porzione di cucina (di fatto un tutt'uno con quella del sub. 1 (voce "bene 2") e dei locali annessi (deposito, celle frigo, ecc.) che sono posti a servizio del locale principale adibito a ristorante, pizzeria, braceria - tutti esclusi dall'APE D.M. 26.06.2015, appendice "A", punti a) e d) - i quali ricadono, in proiezione, nell'area sottostante la strada comunale, denominata "Costarelle", che risulta dalla cartografia catastale benché di fatto non più esistente in loco. L'immobile composto di un solo piano terra, presenta un telaio portante in cemento armato e copertura in laterocemento, è posto a confine con il restante fabbricato di cui è parte integrante. L'interno ha un normale grado di rifinitura essendo semplicemente pavimentato e rivestito con piastrelle di colore bianco mentre il soffitto, come anche la restante parete non piastrellata, è intonacato e tinteggiato. Sono presenti tutti gli impianti necessari al funzionamento della cucina professionale ivi presente. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 138, Sub. 2, Zc. 1, Categoria D8

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Superficie (1/1)
Destinazione urbanistica: Fare riferimento a quanto già detto nella stessa voce del bene n. 2.

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra
L'immobile oggetto di questo lotto è costituito da un vecchio e piccolo locale ad uso deposito - escluso dall'APE come da D.M. 26.02.2015 appendice "A" punti a) e d) - composto da un solo piano terra, con una parete in aderenza ad un terrapieno, struttura verticale in muratura di pietra e solaio orizzontale non praticabile in travi di ferro e tavelloni; gli infissi (una porta e una finestra) sono da sostituire. L'opera, nonostante non presenti alcun segno di cedimento ha certamente bisogno di un intervento edile per la sua conservazione. Alla data del sopralluogo nel suo interno ospitava un impianto, non funzionante, che si presume essere quello di riscaldamento dell'intero locale ristorante. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 786, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra
L'immobile è costituito da un terreno interposto tra il locale ristorante (di cui al bene 2 di questo lotto) e la palazzina di civile abitazione di cui al lotto n. 1; posto a confine con la corte del predetto ristorante, da cui è anche accessibile e con la quale costituisce un tutt'uno, si presenta con lieve pendenza in direzione Nord e privo di opere edili; tuttavia, data la compattezza del suolo e l'apprezzabile superficie, ben si presta per essere utilizzato come ulteriore parcheggio per le autovetture dei clienti oppure, con le dovute sistemazioni, precauzioni e autorizzazioni amministrative se necessarie, a parco giochi per i più piccoli. Si precisa che tale bene deriva dal mappale n. 507 sul quale, in posizione non identificata, potrebbe insistere un serbatoio interrato di mc. 10 quale riserva idrica per la confinante stazione di servizio carburanti; in caso di effettiva presenza del serbatoio la società "Esso" e/o i suoi aventi causa, vanta diritto di mantenere detto serbatoio e di accesso al fondo per la manutenzione così come meglio specificato nel rogito notaio Maurizio D'Errico del 01.06.1983, rep. 2559. Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 783, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: su richiesta dello scrivente CTU il comune di Arce, per i mappali che compongono questo lotto, in data 19.01.2021 ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica da cui, in riferimento al PRG, si evince che il bene di cui al: - F. 14 mappale n. 783 (ex 204) ricade in parte in zona E2 e in parte in zona F2 - parzialmente sottoposta a vincolo Paesaggistico e Geomorfologico.
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra
L'immobile di questo bene è costituito da un terreno interposto tra la corte del locale ristorante (di cui al bene 2 di questo lotto) e il terreno di cui al lotto n. 3 identificato con il mappale n. 785. Posto a confine con la predetta corte, con la quale costituisce un tutt'uno, è di fatto utilizzato come accesso carrabile e pedonale dalla via pubblica, con con confina sul lato Nord-Ovest, per il ristorante (map. 136); alla data del sopralluogo si presentava con lieve pendenza, libera da costruzioni e senza altri particolari meritevoli di descrizione. Si precisa che tale bene deriva dal mappale n. 507 sul quale, in posizione non identificata, potrebbe insistere un serbatoio interrato di mc. 10 quale riserva idrica per la confinante stazione di servizio carburanti; in caso di effettiva presenza del serbatoio la società "Esso" e/o i suoi aventi causa, vanta diritto di mantenere detto serbatoio e di accesso al fondo per la manutenzione così come meglio specificato nel rogito notaio Maurizio D'Errico del 01.06.1983, rep. 2559. Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 784, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: su richiesta dello scrivente CTU il comune di Arce, per i mappali che compongono questo lotto, in data 19.01.2021 ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica da cui, in riferimento al PRG, si evince che il bene di cui al: - F. 14 mappale n. 784 (ex 507) ricade in parte in zona F2 - Servizi Privati ad Uso Pubblico - sottoposta a vincolo Paesaggistico.

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra
Il bene oggetto del presente lotto è costituito da un terreno di mq. 328, che, di fatto, è materialmente inglobato con la particella n. 724 di altra ditta. Tale area, derivata dall'originario mappale n. 507, è posta a quota decisamente inferiore rispetto alla restante superficie della predetta particella ed è parte integrante del piazzale posto a servizio del sottostante distributore di carburante, da cui, tra l'altro si accede. Al momento del sopralluogo la superficie si presentava asfaltata e parzialmente occupata da alcune fioriere, non si rilevano altri particolari meritevoli di attenzione. Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 785, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: su richiesta dello scrivente CTU il comune di Arce, per i mappali che compongono questo lotto, in data 19.01.2021 ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica da cui, in riferimento al PRG, si evincono le seguenti destinazioni: - F. 14 mappale n. 785 (ex 507): ricade in zona F2 Servizi Privati ad Uso Pubblico sottoposte a Vincolo Paesaggistico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 168/2005 DEL R.G.E.



LOTTO 1

Bene N° 1 - Palazzina			
Ubicazione:	Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano n. 116, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Palazzina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 136, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A3 - Fg. 14, Part. 136, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 14, Part. 136, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C2 - Fg. 14, Part. 136, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C2	Superficie	779,46 mq
Stato conservativo:	L'edificio per civile abitazione, che conserva tutte le caratteristiche architettoniche e le rifiniture dell'epoca, benché vetusto, si presenta ancora in buone condizioni non essendo visibili e palesi difetti strutturali. Ovviamente andrebbero recuperati - meglio se sostituiti - gli impianti, gli infissi interni ed esterni e le tinteggiature tutte. Si precisa che il tetto ha certamente bisogno di un intervento - apparentemente solo parziale - per via di una infiltrazione che sta colpendo la parete verticale di una camera posto all'ultimo piano. I corpi accessori, tutti di vecchia data, sono in discrete condizioni e vanno certamente recuperati mediante il completamento delle rifiniture e la messa in sicurezza strutturale.		
Descrizione:	Palazzina per civile abitazione - in classe energetica "G" Ep gl,nren 323,98 KWh/mq. annuo - realizzata in epoca remota - composta da tre piani fuori terra realizzati con struttura portante in muratura protetta da copertura a tetto non praticabile con due falde opportunamente inclinate. L'intero edificio - che in ogni caso si intende trasferito a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui versa alla data di questa consulenza - è utilizzato come unica unità immobiliare che si sviluppa nei tre piani fuori terra - comunicanti tra loro a mezzo di una scala interna le cui alzate e pedate sono state realizzate in pietra bianca lavorata, apparentemente, a mano - che ospitano i vani sotto elencati (meglio identificabili nell'allegato elaborato grafico redatto dallo scrivente CTU) e così utilizzati: - PIANO TERRA: n. 1 locale garage (mappale n. 136 sub. 3) - escluso dall'APE come da D.M. 26.02.2015 appendice A punti a) e d) - esterno alla sagoma del corpo principale ma in aderenza a questo; una rimessa interna alla sagoma; n. 1 vano ad uso centrale tecnica ed un'altro senza particolare destinazione al momento del sopralluogo ma comodamente utilizzabile ai fini abitativi (stireria, studio, ripostiglio, ecc); - PIANO PRIMO: n. 1 cucina; n. 2 w.c.; n. 2 camera da letto di cui una con terrazzo a livello; un grosso soggiorno/pranzo con camino oltre vano scala interno; ingresso secondario e una cantina con accesso dall'esterno del corpo principale. - PIANO PRIMO: n. 1 cucina; n. 1 bagno; n. 1 w.c. esterno alla sagoma accessibile dal balcone della cucina; un tinello con camino; n. 3 grossi vani adibiti a zona soggiorno/pranzo e un'altro vano di piccola dimensione. L'intero stabile, benché ancora in accettabili condizioni, ha certamente bisogno di un intervento di recupero generale e soprattutto per eliminare alcune infiltrazioni che, dal tetto, interessano alcuni vani dell'ultimo piano; complessivamente presenta un grado di rifinitura mediocre dato che le pavimentazioni sono state probabilmente sostituite con semplici e commerciali piastrelle, gli infissi, interni ed esterni, mostrano i segni del tempo trascorso e gli impianti sono certamente da rendere conformi alle attuali norme forse meglio se sostituiti. All'abitazione brevemente qui descritta, sono annessi la corte esclusiva di cui al sub. 1 (generata da questo consulente) che è direttamente collegata alla vicinissima via pubblica, e n. 2 corpi accessori (mappali n. 186 sub. 4 e 5) entrambi esclusi dall'APE come da D.M. 26.02.2015 appendice "A" punti a) e d) - aventi struttura in pietra di vecchissima data e che hanno assoluta necessità di un urgente intervento di recupero. L'area che ospita l'immobile si trova in zona leggermente periferica rispetto al centro del paese di Arce ma in posizione molto gradevole dato che resta sulla via principale di accesso alla città e in area sopraelevata quasi a dominare la zona sottostante. Per la consistenza metrica e la regolarità urbanistica si rimanda alle relative voci, mentre per una maggiore e migliore visione dell'immobile alle fotografie qui allegate.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	L'immobile è occupato saltuariamente dal sig.**** Omissis **** e dalla sua famiglia.
------------------------------	--

LOTTO 2



Bene N° 2 - Ristorante			
Ubicazione:	Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra e Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ristorante Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 138, Sub. 1, Zc. 1, Categoria D8	Superficie	692,37 mq
Stato conservativo:	L'edificio, destinato esclusivamente ad attività commerciale - nella fattispecie a ristorazione - si presenta in ottime condizioni fatta eccezione per qualche lesione presente nella pavimentazione dei marciapiedi esterni antistanti il locale e lo stato di incuria del locale c.d. "gelateria", posto al piano primo; per lo stesso edificio non si rilevano visibili ed evidenti difetti strutturali e/o nelle rifiniture. Il corpo accessorio, di vecchia data e con struttura in pietra calcarea, è in discrete condizioni ma ha certamente bisogno di essere completato nelle rifiniture e impermeabilizzato in copertura.		
Descrizione:	L'immobile del presente lotto è costituito da un terreno con soprastante edificio adibito e strutturato per attività commerciale ovvero a Ristorante - Pizzeria - Braceria.; lo stesso è identificato in catasto al F. 14 map. 138 sub. 1; ed ha classe energetica "G" con EP gl,nren 129,31 kWh/mq annuo. Realizzato negli anni 1984/1987, è composto da un unico grande locale al piano Terra, avente prevalente struttura portante in cemento armato e copertura a più falde inclinate anche con apprezzabile disegno, oltre ad un vano al piano primo con annesso terrazzo il quale risulta collegato al piano sottostante da una scala interna alla sagoma dell'opera in descrizione. L'intera costruzione - che in ogni caso si intende trasferita a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente versa e così come rappresentata nei grafici qui allegati - ospita al suo interno, oltre una considerevole sala ristorante, un blocco servizi igienici con tre w.c., di cui uno per disabili, e altrettante zone antibagno; altro gruppo servizi con due locali igienici e antibagno; un'area dedicata alla braceria/pizzeria. La stessa struttura ospita anche la porzione (ubicata nella proiezione della soprastante via pubblica) della cucina, parte dell'area dedicata al lavaggio stoviglie, del deposito derrate, del forno a legna, della cella frigo e del deposito tutti identificati con il sub 2 (perché di diversa titolarità - vedasi la voce "bene 3" -). Lo stabile nel suo insieme si presenta in buone condizioni statiche e di rifinitura dato che, per quanto è stato possibile verificare a vista, non sono stati rilevati particolari difetti strutturali e di deperimento delle finiture ad eccezione di alcune lesioni delle ceramiche che costituiscono la pavimentazione dei marciapiedi antistanti il locale; buono è il grado di rifinitura interna costituita da una pavimentazione in piastrelle di colore marrone; infissi esterni in legno che richiedono un intervento di manutenzione ordinaria, infissi interni in legno; gli impianti, non verificati, sono apparentemente conformi alle attuali norme; tuttavia se detti impianti risulteranno da adeguare vi dovrà provvedere l'aggiudicatario a propria cura e spesa. Al fabbricato sopra brevemente descritto è annessa la corte esclusiva circostante l'edificio che, risultata parzialmente pavimentata in cls e utilizzata come parcheggio per i clienti, consente anche il collegamento diretto con la confinante via pubblica. Completano il lotto gli immobili di cui alle voci "Bene n. 3, 4 e 5" ovvero: - il terreno di mq. 4.204 identificato con il mappale n. 783 (ex 204 NCT). - il terreno di mq. 672 identificato con il mappale n. 784 (ex 507 NCT). - il Fabbricato uso dep. identificato con il mappale n. 786 NCEU (ex 204 NCT). L'area che ospita l'immobile in relazione - praticamente confinante con la proprietà di cui al lotto n. 1 - si trova in zona leggermente periferica rispetto al centro del paese di Arce ma in posizione molto gradevole dato che resta sulla via principale di accesso alla città e in area leggermente sopraelevata. Per la consistenza metrica si rimanda alla relativa voce mentre per una maggiore e migliore visione dell'immobile alle fotografie qui allegate.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal sig.**** Omissis **** titolare della soc. proprietaria.		



Bene N° 3 - Porzione d'immobile

Ubicazione:	Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra		
Diritto reale:	Superficie	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 138, Sub. 2, Zc. 1, Categoria D8	Superficie	32,00 mq
Descrizione:	Trattasi della porzione di cucina (di fatto un tutt'uno con quella del sub. 1 (voce "bene 2") e dei locali annessi (deposito, celle frigo, ecc.) che sono posti a servizio del locale principale adibito a ristorante, pizzeria, braceria - tutti esclusi dall'APE D.M. 26.06.2015, appendice "A", punti a) e d) - i quali ricadono, in proiezione, nell'area sottostante la strada comunale, denominata "Costarelle", che risulta dalla cartografia catastale benché di fatto non più esistente in loco. L'immobile composto di un solo piano terra, presenta un telaio portante in cemento armato e copertura in laterocemento, è posto a confine con il restante fabbricato di cui è parte integrante. L'interno ha un normale grado di rifinitura essendo semplicemente pavimentato e rivestito con piastrelle di colore bianco mentre il soffitto, come anche la restante parete non piastrellata, è intonacato e tinteggiato. sono presenti tutti gli impianti necessari al funzionamento della cucina professionale ivi presente.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Fare riferimento a quanto già detto nella stessa voce del bene n. 2.		

Bene N° 4 - Deposito			
Ubicazione:	Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 786, Categoria C2	Superficie	21,00 mq
Descrizione:	L'immobile oggetto di questo lotto è costituito da un vecchio e piccolo locale ad uso deposito - escluso dall'APE come da D.M. 26.02.2015 appendice "A" punti a) e d) - composto da un solo piano terra, con una parete in aderenza ad un terrapieno, struttura verticale in muratura di pietra e solaio orizzontale non praticabile in travi di ferro e tavelloni; gli infissi (una porta e una finestra) sono da sostituire. L'opera, nonostante non presenti alcun segno di cedimento ha certamente bisogno di un intervento edile per la sua conservazione. Alla data del sopralluogo nel suo interno ospitava un impianto, non funzionante, che si presume essere quello di riscaldamento dell'intero locale ristorante.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Fare riferimento a quanto già riportato nella stessa voce del bene n. 2.		

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 783, Qualità Seminativo	Superficie	4204,00 mq
Descrizione:	L'immobile è costituito da un terreno interposto tra il locale ristorante (di cui al bene 2 di questo lotto) e la palazzina di civile abitazione di cui al lotto n. 1; posto a confine con la corte del predetto ristorante, da cui è anche accessibile e con la quale costituisce un tutt'uno, si presenta con lieve pendenza in direzione Nord e privo di opere edili; tuttavia, data la compattezza del suolo e l'apprezzabile superficie, ben si presta per essere utilizzato come ulteriore parcheggio per le autovetture dei clienti oppure, con le dovute		

	sistemazioni, precauzioni e autorizzazioni amministrative se necessarie, a parco giochi per i più piccoli. Si precisa che tale bene deriva dal mappale n. 507 sul quale, in posizione non identificata, potrebbe insistere un serbatoio interrato di mc. 10 quale riserva idrica per la confinante stazione di servizio carburanti; in caso di effettiva presenza del serbatoio la società "Esso" e/o i suoi aventi causa, vanta diritto di mantenere detto serbatoio e di accesso al fondo per la manutenzione così come meglio specificato nel rogito notaio Maurizio D'Errico del 01.06.1983, rep. 2559.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 784, Qualità Seminativo	Superficie	672,00 mq
Descrizione:	L'immobile di questo bene è costituito da un terreno interposto tra la corte del locale ristorante (di cui al bene 2 di questo lotto) e il terreno di cui al lotto n. 3 identificato con il mappale n. 785. Posto a confine con la predetta corte, con la quale costituisce un tutt'uno, è di fatto utilizzato come accesso carrabile e pedonale dalla via pubblica, con con confina sul lato Nord-Ovest, per il ristorante (map. 136); alla data del sopralluogo si presentava con lieve pendenza, libera da costruzioni e senza altri particolari meritevoli di descrizione. Si precisa che tale bene deriva dal mappale n. 507 sul quale, in posizione non identificata, potrebbe insistere un serbatoio interrato di mc. 10 quale riserva idrica per la confinante stazione di servizio carburanti; in caso di effettiva presenza del serbatoio la società "Esso" e/o i suoi aventi causa, vanta diritto di mantenere detto serbatoio e di accesso al fondo per la manutenzione così come meglio specificato nel rogito notaio Maurizio D'Errico del 01.06.1983, rep. 2559.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Fare riferimento stessa voce Lotto n. 2 "Bene 2".		

LOTTO 3

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Arce (FR) - via Monsignor Antonio Marciano snc, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 785, Qualità Seminativo	Superficie	385,00 mq
Descrizione:	Il bene oggetto del presente lotto è costituito da un terreno di mq. 328, che, di fatto, è materialmente inglobato con la particella n. 724 di altra ditta. Tale area, derivata dall'originario mappale n. 507, è posta a quota decisamente inferiore rispetto alla restante superficie della predetta particella ed è parte integrante del piazzale posto a servizio del sottostante distributore di carburante, da cui, tra l'altro si accede. Al momento del sopralluogo la superficie si presentava asfaltata e parzialmente occupata da alcune fioriere, non si rilevano altri particolari meritevoli di attenzione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - PALAZZINA UBICATA A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO N. 116,
PIANO T-1-2

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 13/01/2003
Reg. gen. 672 - Reg. part. 108
Importo: € 155.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 78.000,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 30/04/2005
Reg. gen. 10483 - Reg. part. 2951
Importo: € 107.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 90.000,00
Spese: € 10.250,00
Interessi: € 6.750,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Deceto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 30/04/2005
Reg. gen. 10484 - Reg. part. 2952
Importo: € 75.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 60.000,00
Spese: € 10.500,00
Interessi: € 4.500,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 30/04/2005
Reg. gen. 10482 - Reg. part. 2950
Importo: € 42.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 30.000,00
Spese: € 9.750,00
Interessi: € 2.205,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 18/04/2007
Reg. gen. 12295 - Reg. part. 3577
Importo: € 107.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 90.000,00
Spese: € 10.250,00
Interessi: € 6.750,00

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 18/04/2007
Reg. gen. 12297 - Reg. part. 3579
Importo: € 75.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 60.000,00
Spese: € 10.500,00
Interessi: € 4.500,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a frosinone il 18/04/2007
Reg. gen. 12296 - Reg. part. 3578
Importo: € 107.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 90.000,00
Spese: € 10.250,00
Interessi: € 6.750,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 27/07/2009
Reg. gen. 18938 - Reg. part. 2428
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 38.124,34
Spese: € 5.480,29
Interessi: € 6.305,37

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 09/03/2007
Reg. gen. 7649 - Reg. part. 4637
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 05/02/2010
Reg. gen. 2064 - Reg. part. 1376
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 07/09/2020
Reg. gen. 11425 - Reg. part. 8771
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA E PRIMO

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Garanzai Mutuo
Iscritto a Frosinone il 20/01/1994
Reg. gen. 1092 - Reg. part. 108
Importo: € 697.108,80
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia Finanziamento
Iscritto a Frosinone il 29/11/2001
Reg. gen. 18763 - Reg. part. 2755
Importo: € 773.880,09
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingintivo
Iscritto a Frosinone il 13/01/2003
Reg. gen. 672 - Reg. part. 108
Importo: € 155.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 78.000,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingintivo
Iscritto a Frosinone il 14/04/2005
Reg. gen. 9357 - Reg. part. 2657
Importo: € 58.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 44.463,00
Spese: € 10.202,18
Interessi: € 3.334,73
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingintivo
Iscritto a Frosinone il 30/04/2005
Reg. gen. 10483 - Reg. part. 2951
Importo: € 107.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 90.000,00
Spese: € 10.250,00
Interessi: € 6.750,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Deceto Ingintivo
Iscritto a Frosinone il 30/04/2005
Reg. gen. 10484 - Reg. part. 2952
Importo: € 75.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 60.000,00
Spese: € 10.500,00
Interessi: € 4.500,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingintivo
Iscritto a Frosinone il 30/04/2005
Reg. gen. 10482 - Reg. part. 2950



Importo: € 42.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 30.000,00

Spese: € 9.750,00

Interessi: € 2.205,00

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingintivo

Iscritto a Frosinone il 21/10/2006

Reg. gen. 24535 - Reg. part. 5570

Importo: € 113.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 95.883,87

Spese: € 9.924,84

Interessi: € 7.191,29

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingintivo

Iscritto a Frosinone il 18/04/2007

Reg. gen. 12297 - Reg. part. 3579

Importo: € 75.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 60.000,00

Spese: € 10.500,00

Interessi: € 4.500,00

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingintivo

Iscritto a Frosinone il 18/04/2007

Reg. gen. 12295 - Reg. part. 3577

Importo: € 107.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 90.000,00

Spese: € 10.250,00

Interessi: € 6.750,00

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingintivo

Iscritto a frosinone il 18/04/2007

Reg. gen. 12296 - Reg. part. 3578

Importo: € 107.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 90.000,00

Spese: € 10.250,00

Interessi: € 6.750,00

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingintivo

Iscritto a Frosinone il 27/07/2009

Reg. gen. 18938 - Reg. part. 2428

Importo: € 50.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 38.124,34

Spese: € 5.480,29

Interessi: € 6.305,37



Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 09/03/2007

Reg. gen. 7649 - Reg. part. 4637

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 09/08/2007

Reg. gen. 23489 - Reg. part. 13478

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

Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 05/02/2010

Reg. gen. 2064 - Reg. part. 1376

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

Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 07/09/2020

Reg. gen. 11425 - Reg. part. 8771

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ARCE (FR) - VIA MONSIGNOR ANTONIO MARCIANO SNC, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 13/01/2003

Reg. gen. 672 - Reg. part. 108

Importo: € 155.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 78.000,00

Note: il mappale n. 507 deriva dal map. 205 a sua volta derivato dal map. 139.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 30/04/2005

Reg. gen. 10483 - Reg. part. 2951

Importo: € 107.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 90.000,00

Spese: € 10.250,00

Interessi: € 6.750,00

Note: il mappale n. 507 deriva dal map. 205 a sua volta derivato dal map. 139.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Deceto Ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 30/04/2005

Reg. gen. 10484 - Reg. part. 2952

Importo: € 75.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 60.000,00

Spese: € 10.500,00

Interessi: € 4.500,00

Note: il mappale n. 507 deriva dal map. 205 a sua volta derivato dal map. 139.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 30/04/2005

Reg. gen. 10482 - Reg. part. 2950

Importo: € 42.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 30.000,00

Spese: € 9.750,00

Interessi: € 2.205,00

Note: il mappale n. 507 deriva dal map. 205 a sua volta derivato dal map. 139.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 18/04/2007

Reg. gen. 12297 - Reg. part. 3579

Importo: € 75.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 60.000,00

Spese: € 10.500,00

Interessi: € 4.500,00

Note: il mappale n. 507 deriva dal map. 205 a sua volta derivato dal map. 139.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a frosinone il 18/04/2007

Reg. gen. 12296 - Reg. part. 3578

Importo: € 107.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 90.000,00

Spese: € 10.250,00

Interessi: € 6.750,00

Note: il mappale n. 507 deriva dal map. 205 a sua volta derivato dal map. 139.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 27/07/2009

Reg. gen. 18938 - Reg. part. 2428

Importo: € 50.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 38.124,34

Spese: € 5.480,29

Interessi: € 6.305,37

Note: il mappale n. 507 deriva dal map. 205 a sua volta derivato dal map. 139.

Trascrizioni



- **Verbale Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 09/03/2007

Reg. gen. 7649 - Reg. part. 4637

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: il mappale n. 507 deriva dal map. 205 a sua volta derivato dal map. 139.

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 05/02/2010

Reg. gen. 2064 - Reg. part. 1376

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

Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 07/09/2020

Reg. gen. 11425 - Reg. part. 8771

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

Contro **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it