
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Natale Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 320/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riserve e particolarità da segnalare.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 320/2017 del R.G.E.	14
Lotto Unico	14



INCARICO

All'udienza del 09/02/2018, il sottoscritto Ing. Natale Antonio, con studio in Viale Mazzini, 74 - 03100 - Frosinone (FR), email antonionatale.ing@gmail.com, PEC antonio.natale@ingpec.eu, Tel. 380 32 38 444, 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** - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Via Fontana Fratta snc, edificio Unico, scala u, piano S1-1° (Coord. Geografiche: N 41.711 E 13.497)

DESCRIZIONE

Immobile a destinazione d'uso civile abitazione, costituito da appartamento in palazzina plurifamiliare in lotto indipendente. L'edificio si sviluppa su tre livelli di cui due fuori terra e un piano seminterrato. L'abitazione oggetto di stima è sita al piano primo della palazzina, di proprietà del D.E., inserita in contesto urbano periferico, in zona agricola e direttamente prospiciente su via pubblica in contrada Fontana Fratta. Quanto sopra descritto è documentato nell'elaborato fotografico allegato.

Non vi sono particolari note da segnalare.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Via Fontana Fratta snc, edificio Unico, scala u, piano S1-1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. del creditore procedente è completa. La stessa è stata nuovamente richiesta (aggiornata a data successiva all'incarico ricevuto dal sottoscritto) agli Uffici Preposti e verificata, ivi incluso il Certificato di Destinazione Urbanistica del bene oggetto di perizia e relativa legittimità esistente.

TITOLARITÀ

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)

L'immobile risulta attualmente abitato da **** Omissis **** con contratto di locazione in corso di redazione. E' stata avanzata istanza per l'autorizzazione a regolarizzare l'occupazione dell'immobile pignorato, nelle more della vendita forzata dell'immobile, a fronte di un canone mensile di € 350,00 (trecentocinquanta/00) pari a quello stimato dal sottoscritto CTU. E' stata rilevata una convenzione con Comune di Veroli in obbligo ex art. 9 legge 24/03/89 n° 122 di vincolo dell'immobile in data 18/01/97 in allegato alla presente. Non sono stati rilevati e dichiarati ulteriori particolari modi d'uso del bene oggetto di stima.

CONFINI

L'immobile oggetto di stima risulta confinante:

- a nord con il mappale n° 91 del foglio 48 di Codesto Comune;
- ad est con il mappale n° 613 e 636 del foglio 48 di Codesto Comune;
- a sud con il mappale n° 114/460/677 del foglio 48 di Codesto Comune;
- ad ovest con il mappale n° 231/234 del foglio 48 di Codesto Comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	125,00 mq	132,00 mq	1,00	132,00 mq	3,00 m	1
Abitazione	35,00 mq	40,00 mq	1,00	40,00 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				172,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				172,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Immobile a destinazione d'uso civile abitazione, costituito da appartamento al piano terra di palazzina realizzata su lotto indipendente, recintato, dotato di accesso carrabile e pedonale. Il bene in questione è inserito in contesto urbano periferico, in zona agricola e direttamente prospiciente su via pubblica. Il piano seminterrato è attualmente utilizzato come cantina/laboratorio, pur essendo accatastato come civile abitazione. Il complesso immobiliare dispone di pregievole affaccio panoramico su vallata, esso è dotato di tutte le utenze primarie e secondarie, risulta occupato dal D.E. Quanto sopra descritto è documentato nell'elaborato fotografico allegato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/08/1987 al 04/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 614, Zc. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 9 Rendita € 906,38 Piano S1-1
Dal 04/11/2004 al 21/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 614, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7 Rendita € 506,13 Piano S1-1
Dal 21/07/2011 al 24/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 614, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7 Rendita € 506,13 Piano S1-1
Dal 24/09/2013 al 18/04/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 614, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7 Superficie catastale 172 Rendita € 506,13 Piano S1-1

Nello studio del fascicolo e dalle indagini effettuate presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, acquisiti gli elaborati planimetrici e gli estratti di mappa, non si sono rilevate discordanze fra i dati che identificano i beni con quelli indicati nell'atto di pignoramento. I Titolari Catastali Corrispondono a quelli Reali ed i dati prodotti risultano idonei ai fini dell'esatta identificazione.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	48	614	4	2	A2	6	7	172	506,13	S1-1	

Corrispondenza catastale

A seguito di attenta analisi della documentazione in atti reperita presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Frosinone, verificate le planimetrie nel sopralluogo in situ, si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi, ad eccezione della presenza di terrazza con portico di pertinenza, non rappresentata in atti. Pertanto, si ritiene che l'estratto di mappa sia idoneo ad individuare il bene oggetto di perizia pur necessitando di aggiornamento catastale. Non si riscontrano variazioni colturali o cambi d'uso.



Necessità di inserimento in planimetria catastale di terrazza esterna e portico pertinenziale.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. del creditore procedente è completa. La stessa è stata nuovamente richiesta (aggiornata a data successiva all'incarico ricevuto dal sottoscritto) agli Uffici Preposti e verificata, ivi incluso il Certificato di Destinazione Urbanistica del bene oggetto di perizia e relativa legittimità esistente. Non vi sono precisazioni degne di nota, né particolarità relative ad ulteriori diritti ed oneri reali.

PATTI

L'immobile risulta attualmente abitato da **** Omissis **** con contratto di locazione in corso di redazione. E' stata avanzata istanza per l'autorizzazione a regolarizzare l'occupazione dell'immobile pignorato, nelle more della vendita forzata dell'immobile, a fronte di un canone mensile di € 350,00 (trecentocinquanta/00) pari a quello stimato dal sottoscritto CTU. E' stata rilevata una convenzione con Comune di Veroli in obbligo ex art. 9 legge 24/03/89 n° 122 di vincolo dell'immobile in data 18/01/97 in allegato alla presente. Non sono stati rilevati e dichiarati ulteriori particolari modi d'uso del bene oggetto di stima.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è valutato in buono stato di conservazione, risultano ben preservati i sistemi di impiantistica e quelli di funzionalità distributiva. È rispettata accessibilità dei locali e salubrità dei volumi.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in contesto condominiale, ha parti comuni nel piazzale di posteggio auto, androne di ingresso e corridoio con altre unità immobiliari. Esso non include porzioni aliene. Non si riscontrano di fatto beni indivisi. Non è prevista una quota di partecipazione condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali di superfici o servitù pubbliche né usi civici con relativi oneri di affrancazione o riscatto.

E' stata tuttavia rilevata una convenzione con Comune di Veroli in obbligo ex art. 9 legge 24/03/89 n° 122 di vincolo dell'immobile in data 18/01/97 in allegato alla presente. Non sono stati rilevati e dichiarati ulteriori particolari modi d'uso del bene oggetto di stima.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



Immobile costruito con telaio in c.a., con sistema fondale a plinti e travi rovesce.

- Esposizione: lato prevalente disposto in direttrice est/ovest.
- Altezza interna utile: 3.00 P1 2.70 S1
- Str. verticali: tamponatura esterna in muratura a forati ed intercapedine di isolamento.
- Solai: laterocementizi.
- Copertura: a falde inclinate in c.a., tetto spiovente verso il lato lungo del manufatto.
- Manto di copertura: tegole in cotto coibentato.
- Pareti esterne ed interne: sistema di finitura in intonaco e pittura.
- Pavimentazione interna: finitura in gress porcellanato e marmo.
- Infissi esterni ed interni: ante battenti alluminio.
- Scale: in c.a.
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: di tipo sottotraccia a 220 V, completo di impianto idrico-sanitario.
- Terreno esclusivo: corte comune.
- Posto auto: posto auto esterno scoperto.
- Soffitta, cantina o simili: assenti.
- Dotazioni condominiali: assenti.

Certificato di destinazione Urbanistica in allegato alla presente Consulenza d'Ufficio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente abitato da **** Omissis **** con contratto di locazione in corso di redazione. E' stata avanzata istanza per l'autorizzazione a regolarizzare l'occupazione dell'immobile pignorato, nelle more della vendita forzata dell'immobile, a fronte di un canone mensile di € 350,00 (trecentocinquanta/00) pari a quello stimato dal sottoscritto CTU.

Nessuna nota da segnalare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1980 al 19/11/2004	**** Omissis ****	Possesso Pacifico ed Indisturbato Ultraventennale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/11/2004 al	**** Omissis ****	Donazione Accettata			



08/08/2011		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto Labate	04/11/2004	278242	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	19/11/2004	32779	20289
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/08/2011 al 25/09/2013	**** Omissis ****	Donazione Accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto Labate	21/07/2011	330271	61351
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	08/08/2011	16379	12024
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 25/09/2013 al 18/04/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Seraschi Pio	24/09/2013	44890	13234
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	25/09/2013	18808	13192
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



Provenienza ventennale per note. Sono stati consultati i registri immobiliari e verificati tutti gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare.

LA PARTE DONANTE **** Omissis **** in data 19/11/2004 HA DICHIARATO CHE I BENI in oggetto SONO PERVENUTI IN FORZA DI GIUSTI E LEGITTIMI TITOLI E COMUNQUE PER POSSESSO PACIFICO ED INDISTURBATO ULTRAVENTENNALE.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 18/04/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo
Iscritto a Frosinone il 24/09/2013
Reg. gen. 18809 - Reg. part. 1362
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che non sono presenti oneri di cancellazione a carico della procedura.

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo Cautelare**
Trascritto a Pignoramento Immobili il 27/10/2017
Reg. gen. 17921 - Reg. part. 13820
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che non sono presenti oneri di cancellazione a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base della verifica effettuata nel comune di Veroli, risulta che il bene oggetto di stima ricade in Zona Omogenea E1 (agricola) come meglio indicato nell' Allegato Atti Comunali. In tale ambito non sono consentiti gli interventi edificatori di alcuna natura, ad eccezione di quelli autorizzati nelle NTA di Codesto Comune.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.



Immobile oggetto di Istanza di Sanatoria per abusi edilizi depositata in Comune di Veroli in data 01/03/1995 prot. 4373. Successivo rilascio di Permesso di Costruire in Sanatoria n° 267 del 18 novembre 2004 per l'immobile al piano primo oggetto di stima. Risulta allo stato attuale escluso dalla sanatoria il terrazzo esterno ed il portico pertinenziale al piano primo che dovranno essere pertanto sanati ex D.Lgs 81/08.

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.

I costi stimati di Sanatoria per l'abuso edilizio riguardante terrazzo e portico sovrastane ammontano a circa euro 10.000,00 incluse sanzioni, istanze progettuali ed oneri di sanatoria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

A compimento dell'incarico ricevuto, dopo avere dato inizio alle operazioni peritali esaminando il fascicolo di causa, i documenti rintracciati, le ricerche presso Pubblici Uffici e sulla scorta di quanto è stato possibile accertare durante i sopralluoghi, il sottoscritto, esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha determinato il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive e dati metrici. Per la tipologia e la conformazione dei beni in oggetto si stabilisce pertanto la costituzione in unico lotto, in quanto ciò può rivelarsi utile ai fini della vendita.



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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Via Fontana Fratta snc, edificio Unico, scala u, piano S1-1°

Immobile a destinazione d'uso civile abitazione, costituito da appartamento in palazzina plurifamiliare in lotto indipendente. L'edificio si sviluppa su tre livelli di cui due fuori terra e un piano seminterrato. L'abitazione oggetto di stima è sita al piano primo della palazzina, di proprietà del D.E., inserita in contesto urbano periferico, in zona agricola e direttamente prospiciente su via pubblica in contrada Fontana Fratta. Quanto sopra descritto è documentato nell'elaborato fotografico allegato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 614, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 137.600,00

Il quesito dal G.E. presuppone la ricerca del valore di mercato; ovvero di quella somma di denaro che si prevede scambiabile con il bene da stimare in condizioni di ordinarietà. Il criterio, quindi, resta inequivocabilmente individuato nel "valore di mercato", quanto al metodo si adotterà quello cosiddetto "sintetico" e per elementi costitutivi che basa la propria validità sulla comparazione del bene da stimare con altri similari; inoltre, i prezzi ed i valori noti sono stati opportunamente rettificati in considerazione degli intervalli temporali e delle caratteristiche che differenziano gli immobili assunti a confronto nonché delle ubicazioni. La valutazione del bene in questione, a partire dal riferimento di mercato di beni similari, anche se attualmente non molto attivo e diffuso, offre in forma abbastanza esplicita, i valori dell'offerta, della vendita e i prezzi di realizzo. Sentiti inoltre gli esperti del settore ed addetti all'intermediazione immobiliare, consultate le c.d. emeroteche (raccolte di annunci economici) e sentiti funzionari degli uffici fiscali addetti alla tassazione delle compravendite, è stato possibile stabilire che per manufatti simili il valore medio possa oscillare fra €. 800,00 e €. 1050,00 al metro quadro. Tenuto conto dell'esposizione, della posizione, dell'ubicazione, degli accessi, delle infrastrutture, dello stato di conservazione e manutenzione del manufatto, nonché dei prezzi correnti sul mercato locale si considera congruo stabilire il seguente valore attribuibile al lotto pari a €. 800,00/mq = (ottocento/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Veroli (FR) - Via Fontana Fratta snc, edificio Unico, scala u, piano S1-1°	172,00 mq	800,00 €/mq	€ 137.600,00	100,00	€ 137.600,00
Valore di stima:					€ 137.600,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva da segnalare.



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.

Frosinone, li 16/05/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Natale Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - N° 1 - NOTIFICHE DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 16/05/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - N° 2 - VERBALE DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 16/05/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - N° 3 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 16/05/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - N° 4 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE (Aggiornamento al 16/05/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - N° 5 - VISURE CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI FROSINONE (Aggiornamento al 16/05/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - N° 6 - ATTI COMUNALI (Aggiornamento al 16/05/2018)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Via Fontana Fratta snc, edificio Unico, scala u, piano S1-1°
Immobile a destinazione d'uso civile abitazione, costituito da appartamento in palazzina plurifamiliare in lotto indipendente. L'edificio si sviluppa su tre livelli di cui due fuori terra e un piano seminterrato. L'abitazione oggetto di stima è sita al piano primo della palazzina, di proprietà del D.E., inserita in contesto urbano periferico, in zona agricola e direttamente prospiciente su via pubblica in contrada Fontana Fratta. Quanto sopra descritto è documentato nell'elaborato fotografico allegato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 614, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sulla base della verifica effettuata nel comune di Veroli, risulta che il bene oggetto di stima ricade in Zona Omogenea E1 (agricola) come meglio indicato nell'Allegato Atti Comunali. In tale ambito non sono consentiti gli interventi edificatori di alcuna natura, ad eccezione di quelli autorizzati nelle NTA di Codesto Comune.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 320/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Veroli (FR) - Via Fontana Fratta snc, edificio Unico, scala u, piano S1-1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 614, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	172,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è valutato in buono stato di conservazione, risultano ben preservati i sistemi di impiantistica e quelli di funzionalità distributiva. È rispettata accessibilità dei locali e salubrità dei volumi.		
Descrizione:	Immobile a destinazione d'uso civile abitazione, costituito da appartamento in palazzina plurifamiliare in lotto indipendente. L'edificio si sviluppa su tre livelli di cui due fuori terra e un piano seminterrato. L'abitazione oggetto di stima è sita al piano primo della palazzina, di proprietà del D.E., inserita in contesto urbano periferico, in zona agricola e direttamente prospiciente su via pubblica in contrada Fontana Fratta. Quanto sopra descritto è documentato nell'elaborato fotografico allegato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta attualmente abitato da **** Omissis **** con contratto di locazione in corso di redazione. E' stata avanzata istanza per l'autorizzazione a regolarizzare l'occupazione dell'immobile pignorato, nelle more della vendita forzata dell'immobile, a fronte di un canone mensile di € 350,00 (trecentocinquanta/00) pari a quello stimato dal sottoscritto CTU.		

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Veroli (FR) - Via Fontana Fratta snc, edificio Unico, scala u, piano S1-1°	172,00 mq	800,00 €/mq	€ 137.600,00	100,00	€ 137.600,00
Valore di stima:					€ 137.600,00
A DETRARRE COSTI SANATORIA BALCONE E PORTICO					€ 10.000,00
STIMA TOTALE					€ 127.600,00

