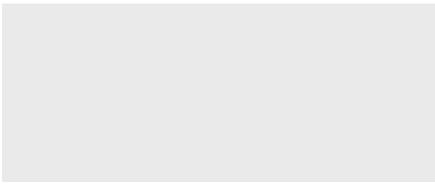

TRIBUNALE DI FROSINONE

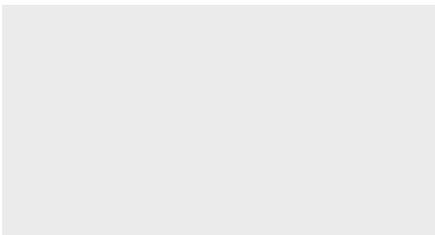
SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pistilli Fabio,
Esecuzione Immobiliare 174/2023 del R.G.E.

promossa da:



Contro:



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarietà.....	5
Confini	7
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	10
Dati Catastali.....	13
Precisazioni	15
Patti.....	15
Stato conservativo.....	16
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	17
Stato di occupazione.....	18
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	23
Normativa urbanistica.....	27
Regolarità edilizia.....	29
Vincoli od oneri condominiali	33
Stima / Formazione lotti	34
Riepilogo bando d'asta	36
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 174/2023 del R.G.E.....	38



INCARICO

All'udienza del 27/03/2024, il sottoscritto Ing. Pistilli Fabio, con studio in Via Marittima, 58 - 03100 - Frosinone (FR), email fabiopist@gmail.com, PEC fabio.pistilli@ingpec.eu, Tel. 347 7936290, 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) - Contrada Vittoria, n. 99
(Coord. Geografiche: 41.684107, 13.435660)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Contrada Vittoria, n. 99
(Coord. Geografiche: 41.683957, 13.435763)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Contrada Vittoria, n. 99
(Coord. Geografiche: 41.683867, 13.435995)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Contrada Vittoria, n. 99
(Coord. Geografiche: 41.683624, 13.436785)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - ABITAZIONE UBICATA A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

Fabbricato civile ad uso abitativo edificato su due livelli, ubicato in Via Contrada Vittoria n. 99, in prossimità della Chiesa di Santa Maria della Vittoria a Veroli.

L'abitazione affaccia direttamente su Via Contrada Vittoria e confina con un'altra proprietà. I due livelli del fabbricato (piano terra e piano sottostrada) sono indipendenti, ciascuno dotato di un proprio accesso e privi di collegamento interno.

L'unità abitativa al piano strada, attualmente non abitata, è composta da tre stanze, priva di servizi e in stato di semi-abbandono. L'unità abitativa al piano sottostrada, raggiungibile tramite una scala esterna, è composta da due camere, cucina e un bagno, e si presenta in condizioni discrete.

Una corte di pertinenza circonda la parte posteriore dell'edificio, fornendo accesso ai terreni che sono anch'essi oggetto di pignoramento.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

Il terreno, identificato catastalmente al Foglio 81, Particella 492, è esteso per 210 metri quadrati ed è posto su un lieve pendio rivolto verso Sud-Est.

Confina con il fabbricato civile, identificato come Bene n.1, e con altri terreni anch'essi soggetti a pignoramento, identificati come Bene n.3 e Bene n.4.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

Il terreno, identificato catastalmente al Foglio 81, Particella 493, è esteso per 500 metri quadrati ed è posto su un lieve pendio rivolto verso Sud-Est.

Confina con con altri terreni anch'essi soggetti a pignoramento, identificati come Bene n.2 e Bene n.4.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

Il terreno, identificato catastalmente al Foglio 81, Particella 494, è esteso per 4280 metri quadrati ed è posto su un lieve pendio rivolto verso Sud-Est.

Confina con un fabbricato civile, bene pignorato identificato come Bene n.1, e con altri terreni anch'essi soggetti a pignoramento, identificati come Bene n.2 e Bene n.3.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Contrada Vittoria, n. 99
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Contrada Vittoria, n. 99
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Contrada Vittoria, n. 99
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Contrada Vittoria, n. 99



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

[REDACTED] debitori esecutati, sono nati e sposati in Romania. Dalle ricerche effettuate è emerso che non risultano archiviati presso l'ufficio di Stato Civile del Comune di Veroli atti o documenti relativi alla loro unione civile. La documentazione relativa al loro matrimonio è disponibile unicamente presso gli uffici del comune di [REDACTED] in Romania, dove hanno contratto matrimonio.

Tuttavia, all'interno dell'atto di compravendita del 13 ottobre 2005, nota di trascrizione 16211 registro particolare del 20/10/2005, redatto dal Notaio Antonio Santacroce di Ferentino, è indicato che [REDACTED] sono sposati in regime di comunione dei beni.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare appartiene ai seguenti esecutati:

- [redacted] (Proprietà 1/2)
- [redacted] (Proprietà 1/2)

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

- [redacted] (Proprietà 1/2)
- [redacted] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

[redacted] sono tra loro coniugi in regime di comunione legale dei beni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare appartiene ai seguenti esecutati:

- [redacted] (Proprietà 1/2)
- [redacted] (Proprietà 1/2)

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

- [redacted] (Proprietà 1/2)
- [redacted] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

[redacted] sono tra loro coniugi in regime di comunione legale dei beni.



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

[REDACTED] sono tra loro coniugi in regime di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

L'immobile pignorato (Bene N°1) è una costruzione che affaccia su Via Contrada Vittoria in cui una metà è occupata dai debitori esecutati, mentre l'altra metà è di proprietà del Sig. [REDACTED]. La porzione dell'immobile appartenente ai debitori esecutati è circondata dalla propria corte di pertinenza, oltre la quale, a sud, confina con terreni (particelle 492 e 494) anch'essi di proprietà dei debitori esecutati e inclusi nel pignoramento in atto. A ovest, la corte confina con terreni e proprietà del Sig. [REDACTED] mentre ad Est con terreni di proprietà del Sig. [REDACTED].

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

La porzione di terreno identificata con la Particella 492 del Foglio 81 è delimitata a nord, est e sud da terreni e fabbricati di proprietà dei debitori esecutati, inclusi tra i beni pignorati. A ovest confina con il terreno di proprietà del Sig. [REDACTED].

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

Il terreno identificato con la particella 493 (Bene N.3) è circondato a nord ed est da altri terreni di proprietà dei debitori esecutati, inclusi nel pignoramento, mentre a sud e ovest confina con terreni di proprietà del Sig. [REDACTED].

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

Il terreno identificato con la particella 494 (Bene N.4) è circondato a nord ed est prevalentemente da terreni di proprietà del Sig. [REDACTED] e in piccola parte dalle proprietà di Edil Nolo Srl. A sud, il terreno confina con terreni intestati ai Sig. [REDACTED]. Ad ovest, il terreno confina con proprietà e terreni del Sig. [REDACTED].



CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ingresso	1,50 mq	2,10 mq	0,5	1,05 mq	3,10 m	PT
deposito	5,00 mq	7,00 mq	0,5	3,50 mq	3,10 m	PT
vano 1	20,00 mq	28,00 mq	0,5	14,00 mq	3,10 m	PT
vano 2	21,00 mq	29,40 mq	0,5	14,70 mq	3,10 m	PT
balcone	10,00 mq	10,00 mq	0,5	5,00 mq	3,10 m	PT
cucina	16,00 mq	22,40 mq	1	22,40 mq	2,50 m	S1
letto 1	17,00 mq	23,80 mq	1	23,80 mq	2,50 m	S1
letto 2	21,00 mq	29,40 mq	1	29,40 mq	2,50 m	S1
bagno 1	2,50 mq	3,50 mq	1	3,50 mq	2,50 m	S1
bagno 2	7,00 mq	9,80 mq	1	9,80 mq	2,50 m	S1
corridoio	9,00 mq	12,60 mq	0,5	6,30 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				133,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				133,45 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile può essere suddiviso in due unità immobiliari indipendenti, una al piano strada (PT) e l'altra al piano sottostrada (S1). Sebbene catastalmente i due piani risultino comunicanti tramite una scala interna, è stato verificato durante il sopralluogo che non esiste alcuna comunicazione interna, rendendoli di fatto due unità separate.

Entrambe le unità immobiliari sono dotate di ingressi autonomi. L'unità immobiliare al piano sottostrada è abitabile, essendo fornita dei servizi necessari, quali cucina, bagni e riscaldamento. Al contrario, l'unità al piano terra è composta unicamente da tre stanze, ma non dispone né di bagno né di cucina.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	210,00 mq	210,00 mq	1	210,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				210,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				210,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	500,00 mq	500,00 mq	1	500,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				500,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				500,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	4280,00 mq	4280,00 mq	1	4280,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4280,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4280,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/09/1986 al 01/01/1992	proprietaria per 1/2. proprietaria per 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 496, Zc. 2 Categoria A4 Cl.10, Cons. 5 vani Superficie catastale 139 mq Rendita € 0,53 Piano TSU
Dal 01/01/1992 al 13/10/2005	proprietaria per 1/2. proprietaria per 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 496, Zc. 2 Categoria A4 Cl.10, Cons. 5 vani Rendita Lire 525,00 Piano TSU
Dal 13/10/2005 al 04/07/2013	proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni. proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 496, Zc. 2 Categoria A4 Cl.10, Cons. 5 vani Rendita Lire 525,00 Piano TSU
Dal 04/07/2013 al 09/11/2015	proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni. proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 496, Zc. 2 Categoria A4 Cl.10, Cons. 5 vani Rendita € 271,14 Piano S1 - T
Dal 09/11/2015 al 17/04/2018	proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni. proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 496, Sub. 2 Categoria A4 Cl.10, Cons. 5 vani Superficie catastale 139 mq Rendita € 271,14 Piano S1 - T
Dal 17/04/2018 al 17/04/2024	proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni. proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 496, Zc. 2 Categoria A4 Cl.10, Cons. 5 vani Superficie catastale 139 mq Rendita € 271,14 Piano S1 - T

Si riportano le seguenti annotazioni tratte dalla visura catastale:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2018
Pratica n. FR0047299 in atti dal 17/04/2018
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 13873.1/2018)
- VARIAZIONE del 09/11/2015
Inserimento in visura dei dati di superficie.



- VARIAZIONE del 04/07/2013
Pratica n. FR0119205 in atti dal 04/07/2013
G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 23073.1/2013)
- VARIAZIONE del 01/01/1992
Variazione del quadro tariffario
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 24/09/1986
in atti dal 05/09/1990 (n. 13739/1986)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/07/1977 al 21/07/1979	Comproprietario fino al 21/07/1979; Comproprietario fino al 21/07/1979; Usufruttuario parziale fino al 21/07/1979.	Catasto Terreni Fg. 81, Part. 5 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 20 60 Reddito dominicale Lire 26.780,00 Reddito agrario Lire 22.660,00
Dal 21/07/1979 al 19/10/2002	Proprietaria per 1/2 fino al 13/10/2005; Proprietario per 1/2 fino al 13/10/2005.	Catasto Terreni Fg. 81, Part. 492 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 03 20 Reddito dominicale € 2,15 Reddito agrario € 1,82
Dal 19/10/2002 al 13/10/2005	Proprietaria per 1/2 fino al 13/10/2005; Proprietario per 1/2 fino al 13/10/2005.	Catasto Terreni Fg. 81, Part. 492 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 02 10 Reddito dominicale € 1,41 Reddito agrario € 1,19
Dal 13/10/2005 al 17/04/2024	Proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni; Proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni;	Catasto Terreni Fg. 81, Part. 492 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 02 10 Reddito dominicale € 1,41 Reddito agrario € 1,19

Si segnala tra le annotazioni, il FRAZIONAMENTO del 21/07/1979, voltura in atti dal 13/06/1986, Repertorio n.: 28597



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/07/1977 al 21/07/1979	Comproprietario fino al 21/07/1979; Comproprietario fino al 21/07/1979; Usufruttuario parziale fino al 21/07/1979.	Catasto Terreni Fg. 81, Part. 7 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 26 60 Reddito dominicale Lire 18.620,00 Reddito agrario Lire 3.724,00
Dal 21/07/1979 al 13/10/2005	Proprietaria per 1/2 fino al 13/10/2005; Proprietario per 1/2 fino al 13/10/2005.	Catasto Terreni Fg. 81, Part. 493 Qualità Prato arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05 00 Reddito dominicale € 1,81 Reddito agrario € 0,36
Dal 13/10/2005 al 17/04/2024	Proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni; Proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni;	Catasto Terreni Fg. 81, Part. 493 Qualità Prato arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05 00 Reddito dominicale € 1,81 Reddito agrario € 0,36

Si segnala tra le annotazioni, il FRAZIONAMENTO del 21/07/79, voltura in atti dal 13/06/86, Repert. n.: 28597

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/07/1977 al 21/07/1979	Comproprietario fino al 21/07/1979; Comproprietario fino al 21/07/1979; Usufruttuario parziale fino al 21/07/1979.	Catasto Terreni Fg. 81, Part. 9 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 1 56 40 Reddito dominicale Lire 78.200,00 Reddito agrario Lire 78.200,00
Dal 21/07/1979 al 13/10/2005	Proprietaria per 1/2 fino al 13/10/2005; Proprietario per 1/2 fino al 13/10/2005.	Catasto Terreni Fg. 81, Part. 494 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 42 80 Reddito dominicale € 11,05 Reddito agrario € 11,05
Dal 13/10/2005 al 17/04/2024	Proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni; Proprietario per 1/2 n regime di comunione dei beni;	Catasto Terreni Fg. 81, Part. 494 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 42 80 Reddito dominicale € 11,05 Reddito agrario € 11,05

Si segnala tra le annotazioni, il FRAZIONAMENTO del 19/10/1972 in atti dal 12/06/1986



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	81	496		2	A4	10	5 vani	139 mq	271,14 €	S1 - T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo svolto è emerso che l'unità immobiliare edificata su due livelli, indicati nella planimetria catastale come tra loro comunicanti tramite una scala interna, è in realtà suddivisa in due distinte abitazioni.

Quella al piano inferiore (S1) costituisce l'unità abitativa principale, accessibile dalla strada tramite una scalinata esterna che conduce al livello sottostrada (S1).

L'abitazione al piano terra (PT) è invece accessibile direttamente dalla strada. All'interno dell'appartamento al piano terra, si osserva uno stato di semi-abbandono, priva di bagno e di cucina, composta da due stanze ed un locale ad uso ripostiglio.

Ulteriori difformità catastali consistono in una diversa suddivisione interna degli spazi e nel diverso utilizzo dei locali.

Nello specifico, al piano sottostrada:

- il locale indicato come cantina in realtà è suddiviso in due parti che diventano la cucina ed il bagno.
- il locale indicato come dispensa è in realtà una camera da letto
- il locale indicato come cucina è in realtà una camera da letto
- l'accesso dall'esterno non avviene dalla porta del locale cucina (oggi camera da letto) ma dall'adiacente dispensa che pertanto assume ruolo di ingresso abitativo
- lì dove in planimetria è indicata la scala che collega al piano superiore, è presente un corridoio che dall'ingresso conduce alle camere ed alla cucina.

Al piano terra:

- al posto del vano scale trova posto un locale con utilizzo non meglio specificato ma attribuibile ad un locale ripostiglio/sgabuzzino.

Quanto descritto è raffigurato nella nuova disposizione dei locali interni redatta ed allegata.

Si necessita di un aggiornamento della documentazione catastale presso l'ufficio del Catasto competente per il territorio.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
81	492				Vigneto	U	210 mq	1,41 €	1,19 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
81	493				Prato arborato	2	500 mq	1,81 €	0,36 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
81	494				Seminativo arborato	3	4280 mq	11,05 €	11,05 €	

Corrispondenza catastale

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



PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

L'abitazione civile identificata come Bene n°1, ha mantenuto la sua consistenza originaria sin dall'inizio e non è stata oggetto di frazionamenti nel corso del tempo.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

Il terreno è pervenuto ai debitori eseguiti nella sua consistenza originaria, senza che siano avvenuti frazionamenti del bene originario.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

Il terreno è pervenuto ai debitori eseguiti nella sua consistenza originaria, senza che siano avvenuti frazionamenti del bene originario.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

Il terreno è pervenuto ai debitori eseguiti nella sua consistenza originaria, senza che siano avvenuti frazionamenti del bene originario.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

L'abitazione civile pignorata è suddivisa in due unità distinte, ciascuna con accesso separato. L'unità al piano seminterrato è abitata dai debitori eseguiti insieme ai loro figli. L'unità al piano strada, pur essendo nelle disponibilità dei debitori, non è abitata in quanto non possiede i requisiti minimi. Essa è comunque occupata da mobilio ma non viene utilizzata come residenza. Non sono stati rinvenuti contratti di locazione per questa unità.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

Attualmente, il terreno non è soggetto a contratti di locazione ed è sotto il controllo diretto dei debitori eseguiti.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

Non sono stati stipulati contratti di locazione per il terreno, il quale è attualmente gestito dai proprietari, i debitori eseguiti.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

Il terreno è nelle disponibilità dei debitori eseguiti e non è stato affittato a terzi tramite contratti di locazione.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

Nel complesso, lo stato conservativo dell'immobile è buono. Questa valutazione si basa sul sopralluogo effettuato, durante il quale non sono emerse criticità sulla struttura, come evidenti danni esterni o interni, infiltrazioni estese o altri segnali di degrado. Tuttavia, nonostante l'assenza di evidenti problematiche, la struttura presenta finiture di tipo economico e non si osservano elementi di pregio o di particolare valore.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

Il bene pignorato, un'abitazione civile, costituisce una porzione di un immobile più grande. La restante parte, non pignorata, è fisicamente separata da muri divisorii e si trova su un'altra particella catastale. L'accesso all'unità pignorata avviene direttamente dalla strada, senza bisogno di attraversare spazi comuni. Non sono state riscontrate fusioni fisiche tra l'unità pignorata e le unità contigue, che mantengono autonomi identificativi catastali. Pertanto, non si individuano parti comuni con altre proprietà.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

I terreni pignorati (Beni n. 2, 3 e 4) sono adiacenti e non sono separati da recinzioni o altre divisioni fisiche, pertanto costituiscono un unico lotto di terreno. L'accesso a questi terreni avviene direttamente dall'immobile soggetto a pignoramento.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

I terreni pignorati (Beni n. 2, 3 e 4) sono adiacenti e non divisi da recinzioni, formando un unico appezzamento accessibile direttamente dall'immobile soggetto a pignoramento.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

I terreni pignorati (Beni n. 2, 3 e 4) sono contigui senza separazioni fisiche, costituendo un lotto di terreno integrato raggiungibile direttamente dall'immobile pignorato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

L'immobile al piano terra è accessibile direttamente dalla strada. Al piano sottostrada si accede percorrendo una scala esterna posta all'interno della propria corte di pertinenza dell'immobile, pertanto, non si rendono necessarie servitù di passaggio.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

Al terreno si accede dalla strada attraverso la corte di pertinenza dell'immobile, anch'esso pignorato (Bene n°1). Non risultano presenti usi civici sul terreno.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

L'accesso al terreno avviene dalla strada attraverso la corte di pertinenza dell'immobile (Bene n°1), passando oltre la particella 492 (Bene N°2) o la 493 (Bene N°4), entrambe facenti parte del lotto unico soggetto al pignoramento in corso. Non è quindi necessaria la presenza di una servitù di passaggio. Non sono rilevati usi civici sul terreno.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

L'accesso al terreno (particella 494) come per gli altri terreni pignorati, avviene attraversando la corte pertinenziale dell'immobile anch'esso pignorato ed inserito nel lotto unico di vendita dei beni pignorati. Non è quindi necessaria la presenza di una servitù di passaggio. E' stata verificata l'assenza di usi civici sul terreno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

L'abitazione, costruita prima del 1967 con le tecniche costruttive dell'epoca, presenta una struttura portante in muratura e pietrame. Il tetto è realizzato con una struttura portante in legno rivestita da coppi. I pavimenti sono realizzati con materiali economici, con un finto parquet in legno nella cucina. Le porte interne sono in legno compensato e gli infissi sono in PVC. L'ultimo intervento di ristrutturazione risale a circa 20 anni fa, in occasione dell'acquisto dell'immobile. Complessivamente, il livello di finiture è di tipo economico e non sono presenti elementi di pregio.

All'esterno il fabbricato è circondato da propria corte di pertinenza al livello sottostrada che affaccia sui terreni di proprietà. Non è presente un posto auto riservato. E' possibile il parcheggio di un'auto lungo la strada in prossimità dell'ingresso ma lo spazio a disposizione è limitato.

Il riscaldamento dell'abitazione al piano seminterrato è garantito da un termocamino con terminali in ghisa e da una caldaia esterna a gas metano, che fornisce acqua calda sanitaria tramite una bombola. È inoltre installato un condizionatore di tipo split per il controllo del clima caldo/freddo. Il piano superiore non è dotato di sistema di riscaldamento.

L'immobile non dispone di certificazioni per gli impianti elettrico e idrico, e non è stato redatto un attestato di prestazione energetica.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

Dalla richiesta del certificato di destinazione urbanistica presso l'Ente comunale, emerge che il terreno identificato con la particella 492 (Bene n.2) è interamente classificato come zona R, sottozona R1,



all'interno degli ambiti di riqualificazione urbanistica. Si allega il Certificato di Destinazione urbanistica e lo stralcio del PRG vigente relativo al terreno menzionato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

Come indicato dal certificato di destinazione urbanistica, risulta che il terreno indicato con la particella 493 (Bene n.3) è completamente classificato come zona R, sottosona R1, all'interno degli ambiti di riqualificazione urbanistica. In allegato sono forniti il Certificato di Destinazione Urbanistica e lo stralcio del Piano Regolatore Generale vigente relativo al terreno menzionato.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

Dalla documentazione ottenuta presso l'Ente comunale, emerge che il terreno identificato con la particella 494 (Bene n.4) è suddiviso come segue:

- Circa il 24% ricade in Zona R, sottosona R1, all'interno degli ambiti di riqualificazione edilizia.
- Circa il 72% è classificato come Zona E, sottosona E1, destinata ad uso agricolo normale.
- Circa il 4% del terreno è incluso nella Zona E, sottosona E4, dedicata alla tutela delle aree boscate.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

L'immobile è occupato dal nucleo familiare composto dai debitori esecutati (coniugi) e dai due figli.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

Il terreno in oggetto è posseduto dai debitori esecutati i quali risiedono in prossimità del bene stesso.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

Il terreno in oggetto è posseduto dai debitori esecutati i quali risiedono in prossimità del bene stesso.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

Il terreno in oggetto è posseduto dai debitori esecutati i quali risiedono in prossimità del bene stesso.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/07/1979 al 13/10/2005	[redacted] proprietario per 1/2 [redacted] proprietario per 1/2	Affrancazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marini Mattia	21/07/1979	28597	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	03/08/1979		9386
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/10/2005	[redacted] proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni; [redacted] proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Santacroce Antonio	13/10/2005	28203	9040
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	20/10/2005	24534	16211
		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.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/07/1979 al 13/10/2005	[REDACTED] proprietario per 1/2	Affrancazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marini Mattia	21/07/1979	28597	
	[REDACTED] proprietario per 1/2	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	03/08/1979		9386
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 13/10/2005	[REDACTED] proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni;	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Santacroce Antonio	13/10/2005	28203	9040
	[REDACTED] proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni.	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	20/10/2005	24534	16211
	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.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/07/1979 al 13/10/2005	[redacted] proprietario per 1/2 [redacted] proprietario per 1/2	Affrancazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marini Mattia	21/07/1979	28597	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	03/08/1979		9386
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 13/10/2005	[redacted] proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni; [redacted] proprietario per ½ in regime di comunione dei beni.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Santacroce Antonio	13/10/2005	28203	9040
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	20/10/2005	24534	16211
		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.



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/07/1979 al 13/10/2005	[redacted] proprietario per 1/2 [redacted] proprietario per 1/2	Affrancazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marini Mattia	21/07/1979	28597	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	03/08/1979		9386
		Registrazione			
Dal 13/10/2005	[redacted] proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni; [redacted] proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Santacroce Antonio	13/10/2005	28203	9040
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	20/10/2005	24534	16211
		Registrazione			

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.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 17/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA**
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a FROSINONE il 20/10/2005
Reg. gen. 24540 - Reg. part. 4926
Importo: € 240.000,00
A favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A.
Contro [REDACTED]
Capitale: € 120.000,00
Interessi: € 12.000,00
Percentuale interessi: 4,40 %
Rogante: ANTONIO SANTACROCE
Data: 13/10/2005
N° repertorio: 28204
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE**
derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a FROSINONE il 23/05/2017
Reg. gen. 8039 - Reg. part. 924
Importo: € 65.989,54
A favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA
Contro [REDACTED]
Capitale: € 32.994,77
Note: ANNOTAZIONE - CANCELLAZIONE TOTALE presentata il 09/11/2023 Registro particolare n. 3453 Registro generale n. 21175

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a FROSINONE il 20/10/2005
Reg. gen. 24534 - Reg. part. 16211
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Note: All'interno dell' atto notarile di compravendita del 13 ottobre 2005, Notaio Antonio Santacroce, è riportato che il regime patrimoniale dei coniugi [REDACTED] è quello della "comunione dei beni".
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 20/12/2023
Reg. gen. 24151 - Reg. part. 18604
A favore di TICINO SPV S.R.L.
Contro [REDACTED]
Note: PIGNORAMENTO PER LA SOMMA DI EURO 9.799,32 OLTRE SPESE E INTERESSI.



Annotazioni a iscrizioni

- **CANCELLAZIONE TOTALE**
Iscritto a FROSINONE il 09/11/2023
Reg. gen. 21175 - Reg. part. 3453
A favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA
Contro [REDACTED]

Oneri di cancellazione

All'interno dell' atto notarile di compravendita del 13 ottobre 2005, Notaio Antonio Santacroce, è riportato che il regime patrimoniale dei coniugi [REDACTED] è quello della "comunione dei beni".

Si segnala la CANCELLAZIONE TOTALE dell' ISCRIZIONE Reg. gen. 8039 - Reg. part. 924 del 23/05/2017

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 17/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a FROSINONE il 20/10/2005
Reg. gen. 24540 - Reg. part. 4926
Importo: € 240.000,00
A favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A.
Contro [REDACTED]
Capitale: € 120.000,00
Interessi: € 12.000,00
Percentuale interessi: 4,40 %
Rogante: ANTONIO SANTACROCE
Data: 13/10/2005
N° repertorio: 28204
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a FROSINONE il 23/05/2017
Reg. gen. 8039 - Reg. part. 924
Importo: € 65.989,54
A favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA
Contro [REDACTED]
Capitale: € 32.994,77
Note: ANNOTAZIONE - CANCELLAZIONE TOTALE presentata il 09/11/2023 Registro particolare n. 3453 Registro generale n. 21175



Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a FROSINONE il 20/10/2005
Reg. gen. 24534 - Reg. part. 16211
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 20/12/2023
Reg. gen. 24151 - Reg. part. 18604
A favore di TICINO SPV S.R.L.
Contro [REDACTED]
Note: PIGNORAMENTO PER LA SOMMA DI EURO 9.799,32 OLTRE SPESE E INTERESSI.

Annotazioni a iscrizioni

- **CANCELLAZIONE TOTALE**
Iscritto a FROSINONE il 09/11/2023
Reg. gen. 21175 - Reg. part. 3453
A favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA
Contro [REDACTED]

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 17/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a FROSINONE il 20/10/2005
Reg. gen. 24540 - Reg. part. 4926
Importo: € 240.000,00
A favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A.
Contro [REDACTED]
Capitale: € 120.000,00
Interessi: € 12.000,00
Percentuale interessi: 4,40 %
Rogante: ANTONIO SANTACROCE
Data: 13/10/2005
N° repertorio: 28204
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a FROSINONE il 23/05/2017
Reg. gen. 8039 - Reg. part. 924
Importo: € 65.989,54
A favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA
Contro [REDACTED]
Capitale: € 32.994,77
Note: ANNOTAZIONE - CANCELLAZIONE TOTALE presentata il 09/11/2023 Registro particolare n. 3453 Registro generale n. 21175



Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a FROSINONE il 20/10/2005
Reg. gen. 24534 - Reg. part. 16211
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 20/12/2023
Reg. gen. 24151 - Reg. part. 18604
A favore di TICINO SPV S.R.L.
Contro [REDACTED]
Note: PIGNORAMENTO PER LA SOMMA DI EURO 9.799,32 OLTRE SPESE E INTERESSI.

Annotazioni a iscrizioni

- **CANCELLAZIONE TOTALE**
Iscritto a FROSINONE il 09/11/2023
Reg. gen. 21175 - Reg. part. 3453
A favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA
Contro [REDACTED]

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 17/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a FROSINONE il 20/10/2005
Reg. gen. 24540 - Reg. part. 4926
Importo: € 240.000,00
A favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A.
Contro [REDACTED]
Capitale: € 120.000,00
Interessi: € 12.000,00
Percentuale interessi: 4,40 %
Rogante: ANTONIO SANTACROCE
Data: 13/10/2005
N° repertorio: 28204
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a FROSINONE il 23/05/2017
Reg. gen. 8039 - Reg. part. 924
Importo: € 65.989,54
A favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA
Contro [REDACTED]
Capitale: € 32.994,77
Note: ANNOTAZIONE - CANCELLAZIONE TOTALE presentata il 09/11/2023 Registro particolare n. 3453 Registro generale n. 21175



Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a FROSINONE il 20/10/2005
Reg. gen. 24534 - Reg. part. 16211
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 20/12/2023
Reg. gen. 24151 - Reg. part. 18604
A favore di TICINO SPV S.R.L.
Contro [REDACTED]
Note: PIGNORAMENTO PER LA SOMMA DI EURO 9.799,32 OLTRE SPESE E INTERESSI.

Annotazioni a iscrizioni

- **CANCELLAZIONE TOTALE**
Iscritto a FROSINONE il 09/11/2023
Reg. gen. 21175 - Reg. part. 3453
A favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA
Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

Dall'indagine svolta dallo scrivente presso il competente ufficio comunale e dall'esame del PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) si riscontra che il bene in oggetto:

- È inserito nel "Paesaggio degli Insediamenti Urbani" (Artt. 135, 143 e 156 D.lgs. 42/2004 - informazione individuata all'interno della Tavola A_32_390 del PTPR).
- È inserito nelle "Aree urbanizzate del PTPR" (Art. 134 comma I lett. a), b), c) del D.Lgs. 42/2004 - informazione individuata all'interno della Tavola B_32_390 del PTPR).
- È inserito nelle aree di "Tessuto Urbano" (Art. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - informazione individuata all'interno della Tavola C_32_390 del PTPR).
- È inserito in Zona R sottozona R1 (ambiti di riqualificazione urbanistica - secondo il PRG approvato dal Comune di Veroli).

È importante segnalare che l'immobile ricade in un'area con notazione specifica di tipo "archeologico", ovvero sottoposta a vincolo archeologico per la vicinanza con beni caratterizzati da un particolare valore di tipo archeologico. In particolare, in prossimità dell'immobile sono individuati i beni:

- tl_0261: beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici.
- tp_060_3277: beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici.

L'area in cui ricade l'immobile risulta quindi tutelata per legge per la sua particolare valenza archeologica. Questo comporta che ogni intervento di nuova costruzione o rilevante, che comporti l'ampliamento degli edifici esistenti, le ristrutturazioni con totale demolizione e ricostruzione, così come tutti gli interventi che comportino movimenti di terra, necessita preventivamente del rilascio di un parere positivo da parte della Soprintendenza Archeologica di Stato.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

Per il terreno in oggetto, identificato con Mappale 492 del Foglio 81 del Comune di Veroli, è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Veroli. Dal certificato ottenuto, riportato in allegato, è emerso che il terreno in questione ricade interamente in Zona R, Sottozona R1: Ambiti di riqualificazione edilizia.

Dall'analisi del PTPR, Tavole A, B, C Foglio n° 32, risulta che il terreno, come già indicato per il Bene n°1 (edificio abitativo), è inserito nel "Paesaggio degli Insediamenti Urbani", nelle "Aree urbanizzate del PTPR" e nelle aree di "Tessuto Urbano".

Infine, il terreno in oggetto ricade nelle vicinanze dei beni archeologici:

- tl_0261: beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici.
- tp_060_3277: beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici.

Per tale motivo, valgono tutte le restrizioni riguardanti la necessità di ottenere un preventivo parere positivo da parte della Soprintendenza Archeologica di Stato nel caso si volessero realizzare nuove costruzioni o interventi rilevanti con movimentazione di terra.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

Per il terreno identificato con Mappale 493 del Foglio 81 del Comune di Veroli, è stato richiesto al Comune il Certificato di Destinazione Urbanistica. Dal certificato ottenuto, si evidenzia che l'intera area del terreno è classificata come Zona R, Sottozona R1: Ambiti di riqualificazione edilizia.

L'analisi delle Tavole A, B, C del PTPR conferma che il terreno, similmente al Bene n°1 (edificio abitativo) ed al Bene n°2, è situato all'interno del "Paesaggio degli Insediamenti Urbani", nelle "Aree urbanizzate del PTPR" e nelle aree di "Tessuto Urbano".

Inoltre, il terreno è anch'esso localizzato nelle vicinanze dei beni archeologici precedentemente individuati in conseguenza del quale ogni nuovo progetto di costruzione o intervento significativo sul terreno che comporti movimentazione di terra richiede un preventivo parere positivo da parte della Soprintendenza Archeologica di Stato.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

Per il terreno situato nel Mappale 494 del Foglio 81 del Comune di Veroli, il Certificato di Destinazione Urbanistica ottenuto riporta la seguente destinazione specifica:

- Circa 24% in Zona R - Sottozona R1 (Ambiti di riqualificazione edilizia)
- Circa 72% in Zona E - Sottozona E1 (Agricola normale)
- Circa 4% in Zona E - Sottozona E4 (Agricola di tutela delle aree boscate)

Il terreno indicato con il Mappale 494 è situato nelle vicinanze dei beni archeologici (lineari e puntuali) già illustrati. Pertanto, valgono le disposizioni che richiedono un preventivo parere positivo della Soprintendenza Archeologica di Stato in caso di nuove costruzioni o qualsiasi opera che comporti movimentazione di terra.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

La costruzione dell'immobile è antecedente al 1° settembre 1967. Nell'atto di compravendita redatto dal notaio Antonio Santacroce di Ferentino, il 13 ottobre 2005, tra gli attuali proprietari [REDACTED] e i precedenti proprietari [REDACTED], rappresentati da [REDACTED], è espressamente riportato all'articolo 6 che la costruzione è stata iniziata e completata prima di tale data.

Per verificare la regolarità edilizia dell'immobile, censito nel NCEU al Foglio 81 Mappale 496, è stato richiesto un accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale. Da tale verifica è emersa unicamente una D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) del 26/05/2006, relativa ad una serie di interventi, tra cui il rifacimento del tetto, la realizzazione di un porticato al piano sottostrada con struttura in cemento armato e copertura in latero-cemento, oltre a piccole modifiche interne. Per la costruzione del porticato era prevista la demolizione di 21 m³.

In assenza di altra documentazione, la documentazione catastale di primo impianto del 1986, recuperata tramite accesso all'agenzia catastale territoriale, diventa il riferimento per la regolarità edilizia dell'immobile. La verifica è stata quindi effettuata confrontando la planimetria catastale del 1986, il progetto allegato alla D.I.A. del 2006 e lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo.

Dalla prima analisi è emerso che, nella planimetria catastale del 1986, i due appartamenti oggi separati erano collegati da una scala interna, che metteva in comunicazione il piano strada con il piano sottostrada. Nella D.I.A. del 2006, i due appartamenti risultano già separati e la scala di collegamento non compare neanche nella descrizione "ante operam". Non è stata rinvenuta ulteriore documentazione attestante la rimozione regolare della scala.

Inoltre, nella D.I.A. è descritta la demolizione del locale ingresso per la realizzazione di un porticato in cemento armato, opera di cui non vi è evidenza. Nella rappresentazione "ante operam" del 2006, il locale ingresso (oggetto di demolizione) era descritto come un unico ambiente, mentre nello stato attuale e nella planimetria catastale del 1986 figura come composto da ingresso, locale disimpegno a sinistra e bagno a destra. Nella planimetria catastale del 1986, al posto dell'attuale cucina e bagno al piano sottostrada, era presente una cantina.

In conclusione, sono state riscontrate difformità sostanziali, ovvero l'assenza della scala interna di collegamento tra i piani e la costruzione di un solaio al suo posto. Ulteriori irregolarità riguardano una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale del 1986 e alla D.I.A. del 2006.

Le difformità riscontrate costituiscono variazioni essenziali rispetto alla documentazione catastale di primo impianto del 1986. Per risolvere tali irregolarità, è necessario un accertamento di conformità previsto dall'articolo 36 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 e dall'art. 22 della legge n. 15 dell'11 agosto 2008.

Dopo un confronto con il Settore Urbanistica del Comune di Veroli, è emerso che gli abusi interni sono sanabili previo pagamento di una sanzione e di un'oblazione, stimate rispettivamente in 12.000 euro e 8.000 euro, per un totale di 20.000 euro. La rimozione della scala interna e la costruzione di un solaio richiedono inoltre un nulla osta sismico in sanatoria rilasciato dal Genio Civile, con costi preventivamente stimati in 6.000 euro, soggetti a possibili aumenti in caso di problematiche strutturali. Infine, la regolarizzazione catastale, comprensiva di rilievo tecnico, redazione e presentazione della pratica DOCFA, è stimata intorno ai 2.000 euro.



In definitiva, i costi per la regolarizzazione delle difformità interne dell'immobile sono stimati in **28.000 euro**, suscettibili di potenziali incrementi.

Va menzionata la presenza di una fossa Imhoff a servizio dell'abitazione. Dalle verifiche effettuate, risulta che la fossa sia stata realizzata in assenza di regolare autorizzazione. Per tale motivo, subentrano dei costi legati alla necessità di regolarizzare gli scarichi idrici domestici dell'abitazione.

Per la regolarizzazione urbanistica di una fossa Imhoff non autorizzata, installata in un'area ricadente all'interno della fascia di rispetto di un vincolo archeologico, occorre considerare i costi di seguito elencati:

- *Consulenza tecnica e progettuale*: Affidamento a un geometra, ingegnere o architetto per redigere la documentazione tecnica necessaria da presentare agli Enti (Comune). Costo stimato: €2.000.
- *Relazione archeologica*: Redatta da un archeologo abilitato, obbligatoria in presenza di un'opera che richiede uno scavo in zona protetta da vincolo archeologico. Costo stimato: €2.000.
- *Adeguamento tecnico della Fossa Imhoff*: Rimozione dell'attuale fossa non a norma, comprensivo dello scavo, e acquisto e installazione di una nuova fossa a tenuta dotata di trincea drenante. Costo stimato: €3.000.
- *Costi fissi legati alla pratica*: Oneri istruttori ed eventuali sanzioni amministrative, che dipendono dalla valutazione del Comune. Costo stimato: €1.000 (ma suscettibile di incremento).

Costo stimato complessivo per l'adeguamento della Fossa Imhoff: **8.000 euro**, suscettibile di incremento per eventualità che possono sopraggiungere durante l'iter autorizzativo.

Per la regolarità edilizia del Bene n. 1 si stimano costi pari a $28.000 + 8.000 = \mathbf{36.000 \text{ euro}}$

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.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

Sul terreno identificato dalla particella 492 (Bene N.2) sono presenti due strutture fisse. Si tratta di una struttura metallica su terreno pavimentato e di una legnaia. Anche a seguito di formale richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, non è stata rinvenuta documentazione riguardante le strutture citate. Pertanto, si presume che queste siano state realizzate in assenza di titolo autorizzativo.

Poiché tali strutture si trovano in Zona Agricola, inoltre soggetta a Vincolo Archeologico, per ottenere la legittimità urbanistica dei luoghi è necessario procedere alla rimozione delle strutture e al ripristino dello stato originario dei luoghi. Tale attività comporta un costo che viene di seguito stimato utilizzando il Tariffario della Regione Lazio, anno 2023, Parte A relativa alle opere edili.

(A) Struttura metallica e pavimentazione

Pensilina realizzata con profilati in metallo di dimensioni L x B x H = 5,5 x 3,6 x 2,5.

A 3.02.5 - Rimozione della struttura metallica

- Costo unitario: 0,88 euro/kg per 400 kg di materiale rimosso (stima)
- Totale: 352 Euro

A 3.02.10 - Rimozione della pavimentazione in massello autobloccante in calcestruzzo

- Costo unitario: 10,4 euro/mq per 20 mq di superficie pavimentata (stima)
- Totale: 208 Euro

TOTALE costo per rimozione della struttura metallica e pavimentazione

- 352 + 208 = 560 Euro

(B) Legnaia

Struttura in legno di dimensioni L x B x H = 4 x 4 x 2,5.

A 3.01.1.a - Demolizione totale della struttura in legno

- Costo unitario: 17,13 euro/mc per 40 mc (stima)
- Totale: 685,2 Euro

A.3.03.7.d - Conferimento dei rifiuti a impianto di recupero o discarica autorizzata

- Costo unitario: 24,84 euro/ton per 20 ton (stima)
- Totale: 496,8 Euro

TOTALE costo per rimozione della struttura in legno (legnaia)

- 685,2 + 496,8 = 1.182 Euro

In conclusione il costo totale stimato per il ripristino dei luoghi a seguito della demolizione e dello smaltimento delle strutture (A) e (B) è di $560 + 1.182 = \mathbf{1.742 \text{ euro}}$.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

Sul terreno identificato dalla particella 493 (Bene N.3) è stata realizzata una costruzione ad uso di rimessa agricola. Anche a seguito di formale richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, non è stata rinvenuta documentazione che legittima la sua realizzazione. Pertanto, si desume che questa sia priva delle dovute autorizzazioni.

Trovandosi la struttura in Zona Agricola con presenza di un Vincolo Archeologico, la legittimità urbanistica dei luoghi può essere ottenuta unicamente a seguito di rimozione e ripristino dello stato originario dei luoghi. Tale attività comporta un costo di seguito stimato attraverso il Tariffario della Regione Lazio, anno 2023, Parte A relativa alle opere edili.

Struttura ad uso di rimessa agricola, realizzata in legno e profilati, di dimensioni L x B x H = 8 x 4 x 2,5.

A 3.01.1.a - Demolizione totale di struttura in legno

- Costo unitario: 17,13 euro/mc per 80 mc (stima)

- Totale: 1.370,4 Euro

A.3.03.7.d - Costo per il conferimento dei rifiuti a impianto di recupero o discarica autorizzata ai fini del loro recupero/smaltimento

- Costo unitario: 20,84 euro/Ton per 40 Ton (stima)

- Totale: 993,6 Euro

TOTALE costo per rimozione della struttura metallica e pavimentazione

- 1.370,4 + 993,6 = 2.364 Euro

In conclusione, il costo totale stimato per il ripristino dei luoghi a seguito della demolizione e dello smaltimento delle strutture (rimessa agricola) è di **2.364 euro**.



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

Sul terreno identificato dalla particella 494 (Bene N.4) è stata realizzata una costruzione in muratura destinata a rimessa. Anche dopo aver inoltrato una formale richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, non è stata trovata alcuna documentazione che ne legittimi la costruzione. Pertanto, si presume che essa sia priva delle necessarie autorizzazioni.

Considerando che la struttura si trova in una Zona Agricola ed in presenza di un Vincolo Archeologico, la legittimità urbanistica dei luoghi può essere ottenuta solo attraverso la rimozione della struttura ed il ripristino dello stato originario dei luoghi. Tale operazione comporta un costo stimato secondo il Tariffario della Regione Lazio, anno 2023, Parte A relativa alle opere edili.

La struttura ad uso di rimessa, realizzata in parte in muratura ed in parte con struttura metallica, ha le seguenti dimensioni:

per la struttura in muratura: $L \times B \times H = 9 \times 4 \times 2,5 = 90$ mc.

per la porzione di edificio in struttura metallica: $L \times B \times H = 4 \times 4 \times 2,5 = 40$ mc.

A 3.01.1.a - Demolizione totale di fabbricati, compreso il carico e il trasporto del materiale di risulta a discarica, con esclusione degli oneri di discarica per fabbricati in muratura di tufo, pietrame e mattoni in genere

- Costo unitario: 17,13 euro/mc per 90 mc (stima)

- Totale: 1.541,7 Euro

A 3.02.5. - Rimozione di strutture realizzate con qualsiasi tipo di profilato metallico, compresi la smontatura degli elementi, la cernita del materiale riutilizzabile e l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio

- Costo unitario: 0,88 euro/Kg per 500 Kg (stima)

- Totale: 440 Euro

A.3.03.7.d - Costo per il conferimento dei rifiuti a impianto di recupero o discarica autorizzata ai fini del loro recupero/smaltimento.

- Costo unitario: 24,84 euro/Ton per 110 Ton (stima)

- Totale: 2.732,4 Euro

TOTALE costo per rimozione della struttura metallica e pavimentazione

- $1.541,7 + 440 + 2.732,4 = 4.714,1$ Euro

In conclusione, il costo totale stimato per il ripristino dei luoghi a seguito della demolizione e dello smaltimento delle strutture (rimessa agricola) è di **4.714,1 euro**.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA VITTORIA, N. 99

A seguito delle verifiche effettuate presso le amministrazioni competenti, si attesta che sui beni pignorati non risultano presenti vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità. Non ci sono limitazioni che ne impediscano l'uso, la modifica o la vendita.

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale e, pertanto, non gravano su di esso vincoli o oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Contrada Vittoria, n. 99
Fabbricato civile ad uso abitativo edificato su due livelli, ubicato in Via Contrada Vittoria n. 99, in prossimità della Chiesa di Santa Maria della Vittoria a Veroli. L'abitazione affaccia direttamente su Via Contrada Vittoria e confina con un'altra proprietà. I due livelli del fabbricato (piano terra e piano sottostrada) sono indipendenti, ciascuno dotato di un proprio accesso e privi di collegamento interno. L'unità abitativa al piano terra, attualmente non abitata, è composta da tre stanze, priva di servizi e in stato di semi-abbandono. L'unità abitativa al piano sottostrada, raggiungibile tramite una scala esterna, è composta da due camere, cucina e un bagno, e si presenta in condizioni discrete. Sul lato opposto alla strada, retrostante l'edificio, si accede al terreno di proprietà, anch'esso oggetto di pignoramento, che degrada in modo declive verso valle.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 496, Zc. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 90.746,00
A detrarre i costi descritti nel paragrafo "regolarità edilizia" pari ad Euro 28.000 + 8.000 = 36.000 Euro.

(A) Valore di stima finale del bene: € 90.746,00
(B) Decurtazione per irregolarità edilizie: - € 36.000
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Contrada Vittoria, n. 99
Il terreno, identificato catastalmente al Foglio 81, Particella 492, è esteso per 210 metri quadrati ed è posto su un lieve pendio rivolto verso Sud-Est. Confina con un fabbricato civile, bene pignorato identificato come Bene n.1, e con altri terreni anch'essi soggetti a pignoramento, identificati come Bene n.3 e Bene n.4.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 81, Part. 492, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 420,00
(a decurtare 1.742 Euro per regolarizzazione urbanistica (vedi paragrafo relativo))

(A) Valore di stima finale del bene: € 420,00
(B) Decurtazione per irregolarità edilizie: - € 1.742
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Contrada Vittoria, n. 99
Il terreno, identificato catastalmente al Foglio 81, Particella 493, è esteso per 500 metri quadrati ed è posto su un lieve pendio rivolto verso Sud-Est. Confina con con altri terreni anch'essi soggetti a pignoramento, identificati come Bene n.2 e Bene n.4.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 81, Part. 493, Qualità Prato arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.000,00
(a decurtare 2.364 Euro per regolarizzazione urbanistica (vedi paragrafo relativo))

(A) Valore di stima finale del bene: € 1.000,00
(B) Decurtazione per irregolarità edilizie: - € 2.364



Bene N° 4 - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Contrada Vittoria, n. 99

Il terreno, identificato catastalmente al Foglio 81, Particella 494, è esteso per 4280 metri quadrati ed è posto su un lieve pendio rivolto verso Sud-Est. Confina con un fabbricato civile, bene pignorato identificato come Bene n.1, e con altri terreni anch'essi soggetti a pignoramento, identificati come Bene n.2 e Bene n.3.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 81, Part. 494, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 8.560,00

(a decurtare 4.714 Euro per regolarizzazione urbanistica (vedi paragrafo relativo))

(A) Valore di stima finale del bene: € 8.560,00

(B) Decurtazione per irregolarità edilizie: - € 4.714,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore	Quota in vendita	Stima	Decurtazioni	Valore finale
Bene N° 1 - Appartamento Contrada Vittoria, n. 99 Veroli (FR)	133,45 mq	680 €/mq	€ 90.746	100%	€ 90.746	€ - 36.000	€ 54.746
Bene N° 2 - Terreno Contrada Vittoria, n. 99 Veroli (FR)	210,00 mq	2 €/mq	€ 420	100%	€ 420	€ - 1.742	€ - 1.322
Bene N° 3 - Terreno Contrada Vittoria, n. 99 Veroli (FR)	500,00 mq	2 €/mq	€ 1.000	100%	€ 1.000	€ - 2.364	€ - 1.364
Bene N° 4 - Terreno Contrada Vittoria, n. 99 Veroli (FR)	4280,00 mq	2 €/mq	€ 8.560	100%	€ 8.560	€ - 4.714	€ 3.846
Stima iniziale del bene:					€ 100.726		
Costi di regolarizzazione:						€ - 44.820	
Valore finale di stima:							€ 55.906

Il valore finale di stima assegnato al Lotto unico è di € 55.906 che si arrotonda a **€ 56.000**

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 10/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pistilli Fabio



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Contrada Vittoria, n. 99
Fabbricato civile ad uso abitativo edificato su due livelli, ubicato in Via Contrada Vittoria n. 99, in prossimità della Chiesa di Santa Maria della Vittoria a Veroli. L'abitazione affaccia direttamente su Via Contrada Vittoria e confina con un'altra proprietà. I due livelli del fabbricato (piano terra e piano sottostrada) sono indipendenti, ciascuno dotato di un proprio accesso e privi di collegamento interno. L'unità abitativa al piano terra, attualmente non abitata, è composta da tre stanze, priva di servizi e in stato di semi-abbandono. L'unità abitativa al piano sottostrada, raggiungibile tramite una scala esterna, è composta da due camere, cucina e un bagno, e si presenta in condizioni discrete. Sul lato opposto alla strada, retrostante l'edificio, si accede al terreno di proprietà, anch'esso oggetto di pignoramento, che degrada in modo declive verso valle. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 496, Zc. 2, Categoria A4. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dall'indagine svolta dallo scrivente presso il competente ufficio comunale e dall'esame del PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) si riscontra che il bene in oggetto: - È inserito nel "Paesaggio degli Insediamenti Urbani" (Artt. 135, 143 e 156 D.lgs. 42/2004 - informazione individuata all'interno della Tavola A_32_390 del PTPR). - È inserito nelle "Aree urbanizzate del PTPR" (Art. 134 comma I lett. a), b), c) del D.Lgs. 42/2004 - informazione individuata all'interno della Tavola B_32_390 del PTPR). - È inserito nelle aree di "Tessuto Urbano" (Art. 21, 22, 23 della l.r. 24/98 - informazione individuata all'interno della Tavola C_32_390 del PTPR). - È inserito in Zona R sottozona R1 (ambiti di riqualificazione urbanistica - secondo il PRG approvato dal Comune di Veroli). È importante segnalare che l'immobile ricade in un'area con notazione specifica di tipo "archeologico", ovvero sottoposta a vincolo archeologico per la vicinanza con beni caratterizzati da un particolare valore di tipo archeologico. In particolare, in prossimità dell'immobile sono stati individuati i seguenti beni: - tl_0261: beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici. - tp_060_3277: beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici. L'area in cui ricade l'immobile risulta quindi tutelata per legge per la sua particolare valenza archeologica. Questo comporta che ogni intervento di nuova costruzione o rilevante, che comporti l'ampliamento degli edifici esistenti, le ristrutturazioni con totale demolizione e ricostruzione, così come tutti gli interventi che comportino movimenti di terra, necessita preventivamente del rilascio di un parere positivo da parte della Soprintendenza Archeologica di Stato.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Contrada Vittoria, n. 99
Il terreno, identificato catastalmente al Foglio 81, Particella 492, è esteso per 210 metri quadrati ed è posto su un lieve pendio rivolto verso Sud-Est. Confina con un fabbricato civile, bene pignorato identificato come Bene n.1, e con altri terreni anch'essi soggetti a pignoramento, identificati come Bene n.3 e Bene n.4. Identificato al catasto Terreni - Fg. 81, Part. 492, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Per il terreno in oggetto, identificato con Mappale 492 del Foglio 81 del Comune di Veroli, è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Veroli. Dal certificato ottenuto, riportato in allegato, è emerso che il terreno in questione ricade interamente in Zona R, Sottozona R1: Ambiti di riqualificazione edilizia. Dall'analisi del PTPR, Tavole A, B, C Foglio n° 32, risulta che il terreno, come già indicato per il Bene n°1 (edificio abitativo), è inserito nel "Paesaggio degli Insediamenti Urbani", nelle "Aree urbanizzate del PTPR" e nelle aree di "Tessuto Urbano". Infine, il terreno in oggetto ricade nelle vicinanze dei beni archeologici: (1) tl_0261: beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici. (2)



tp_060_3277: beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici. Per tale motivo, valgono tutte le restrizioni riguardanti la necessità di ottenere un preventivo parere positivo da parte della Soprintendenza Archeologica di Stato nel caso si volessero realizzare nuove costruzioni o interventi rilevanti con movimentazione di terra.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Contrada Vittoria, n. 99
Il terreno, identificato catastalmente al Foglio 81, Particella 493, è esteso per 500 metri quadrati ed è posto su un lieve pendio rivolto verso Sud-Est. Confina con con altri terreni anch'essi soggetti a pignoramento, identificati come Bene n.2 e Bene n.4. Identificato al catasto Terreni - Fig. 81, Part. 493, Qualità Prato arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Per il terreno identificato con Mappale 493 del Foglio 81 del Comune di Veroli, è stato richiesto al Comune il Certificato di Destinazione Urbanistica. Dal certificato ottenuto, si evidenzia che l'intera area del terreno è classificata come Zona R, Sottozona R1: Ambiti di riqualificazione edilizia. L'analisi delle Tavole A, B, C del PTPR conferma che il terreno, similmente al Bene n°1 (edificio abitativo) ed al Bene n°2, è situato all'interno del "Paesaggio degli Insediamenti Urbani", nelle "Aree urbanizzate del PTPR" e nelle aree di "Tessuto Urbano". Inoltre, il terreno è anch'esso localizzato nelle vicinanze dei beni archeologici precedentemente individuati in conseguenza del quale ogni nuovo progetto di costruzione o intervento significativo sul terreno che comporti movimentazione di terra richiede un preventivo parere positivo da parte della Soprintendenza Archeologica di Stato.
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Contrada Vittoria, n. 99
Il terreno, identificato catastalmente al Foglio 81, Particella 494, è esteso per 4280 metri quadrati ed è posto su un lieve pendio rivolto verso Sud-Est. Confina con un fabbricato civile, bene pignorato identificato come Bene n.1, e con altri terreni anch'essi soggetti a pignoramento, identificati come Bene n.2 e Bene n.3. Identificato al catasto Terreni - Fig. 81, Part. 494, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Per il terreno situato nel Mappale 494 del Foglio 81 del Comune di Veroli, il Certificato di Destinazione Urbanistica ottenuto riporta la seguente destinazione specifica: - Circa 24% in Zona R - Sottozona R1 (Ambiti di riqualificazione edilizia) - Circa 72% in Zona E - Sottozona E1 (Agricola normale) - Circa 4% in Zona E - Sottozona E4 (Agricola di tutela delle aree boscate) Il terreno indicato con il Mappale 494 è situato nelle vicinanze dei beni archeologici (lineari e puntuali) già illustrati. Pertanto, valgono le disposizioni che richiedono un preventivo parere positivo della Soprintendenza Archeologica di Stato in caso di nuove costruzioni o qualsiasi opera che comporti movimentazione di terra.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 174/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Veroli (FR) - Contrada Vittoria, n. 99		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Abitazione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 496, Zc. 2, Categoria A4	Superficie	133,45 mq
Stato conservativo:	Nel complesso, lo stato conservativo dell'immobile è buono. Questa valutazione si basa sul sopralluogo effettuato, durante il quale non sono emerse criticità sulla struttura, come evidenti danni esterni o interni, infiltrazioni estese o altri segnali di degrado. Tuttavia, nonostante l'assenza di evidenti problematiche, la struttura presenta finiture di tipo economico e non si osservano elementi di pregio o di particolare valore.		
Descrizione:	Fabbricato civile ad uso abitativo edificato su due livelli, ubicato in Via Contrada Vittoria n. 99, in prossimità della Chiesa di Santa Maria della Vittoria a Veroli. L'abitazione affaccia direttamente su Via Contrada Vittoria e confina con un'altra proprietà. I due livelli del fabbricato (piano terra e piano sottostrada) sono indipendenti, ciascuno dotato di un proprio accesso e privi di collegamento interno. L'unità abitativa al piano terra, attualmente non abitata, è composta da tre stanze, priva di servizi e in stato di semi-abbandono. L'unità abitativa al piano sottostrada, raggiungibile tramite una scala esterna, è composta da due camere, cucina e un bagno, e si presenta in condizioni discrete. Sul lato opposto alla strada, retrostante l'edificio, si accede al terreno di proprietà, anch'esso oggetto di pignoramento, che degrada in modo declive verso valle.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Veroli (FR) - Contrada Vittoria, n. 99		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 81, Part. 492, Qualità Vigneto	Superficie	210,00 mq
Descrizione:	Il terreno, identificato catastalmente al Foglio 81, Particella 492, è esteso per 210 metri quadrati ed è posto su un lieve pendio rivolto verso Sud-Est. Confina con un fabbricato civile, bene pignorato identificato come Bene n.1, e con altri terreni anch'essi soggetti a pignoramento, identificati come Bene n.3 e Bene n.4.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il terreno in oggetto è posseduto dai debitori eseguiti i quali risiedono in prossimità del bene stesso.		



Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Veroli (FR) - Contrada Vittoria, n. 99		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 81, Part. 493, Qualità Prato arborato	Superficie	500,00 mq
Descrizione:	Il terreno, identificato catastalmente al Foglio 81, Particella 493, è esteso per 500 metri quadrati ed è posto su un lieve pendio rivolto verso Sud-Est. Confina con con altri terreni anch'essi soggetti a pignoramento, identificati come Bene n.2 e Bene n.4.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il terreno in oggetto è posseduto dai debitori eseguiti i quali risiedono in prossimità del bene stesso.		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Veroli (FR) - Contrada Vittoria, n. 99		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 81, Part. 494, Qualità Seminativo arborato	Superficie	4.280,00 mq
Descrizione:	Il terreno, identificato catastalmente al Foglio 81, Particella 494, è esteso per 4280 metri quadrati ed è posto su un lieve pendio rivolto verso Sud-Est. Confina con un fabbricato civile, bene pignorato identificato come Bene n.1, e con altri terreni anch'essi soggetti a pignoramento, identificati come Bene n.2 e Bene n.3.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il terreno in oggetto è posseduto dai debitori eseguiti i quali risiedono in prossimità del bene stesso.		

