

---

# TRIBUNALE DI FROSINONE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Chiappini Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 115/2019 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Contrada Case Sciascia, piano T-S1.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Contrada Case Sciascia, piano 1 .....	4
Lotto 1 .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini.....	5
Consistenza .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	7
Precisazioni.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Lotto 2 .....	12
Completezza documentazione ex art. 567 .....	12
Titolarità .....	12
Confini.....	13
Consistenza .....	13
Cronistoria Dati Catastali .....	14
Dati Catastali .....	14
Precisazioni.....	15
Stato conservativo.....	15
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione .....	16
Provenienze Ventennali.....	17



Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali .....	19
Stima / Formazione lotti .....	19
<b>Lotto 1</b> .....	20
<b>Lotto 2</b> .....	21
Riserve e particolarità da segnalare.....	22
Riepilogo bando d'asta.....	24
<b>Lotto 1</b> .....	24
<b>Lotto 2</b> .....	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 115/2019 del R.G.E.....	25
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 60.000,00</b> .....	25
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 80.000,00</b> .....	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	27
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Contrada Case Sciascia, piano T-S1 .....	27
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Contrada Case Sciascia, piano 1.....	27



## INCARICO

---

---

All'udienza del 09/10/2019, il sottoscritto Geom. Chiappini Massimiliano, con studio in Viale Tevere, 46 - 03100 - Frosinone (FR), email massimiliano.chiappini@alice.it, PEC massimiliano.chiappini@geopec.it, Tel. 0775 962952, Fax 0775 962952, 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 Case Sciascia, piano T-S1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Contrada Case Sciascia, piano 1

## DESCRIZIONE

---

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA CASE SCIASCIA, PIANO T-S1**

---

Piena proprietà dell'appartamento-civile abitazione al piano terra ed accessori al piano seminterrato, in Veroli (Fr) "Contrada Case Sciascia", censito al N.C.E.U. al foglio 42 particella 666 sub 2.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA CASE SCIASCIA, PIANO 1**

---

Piena proprietà dell'appartamento-civile abitazione al piano primo, in Veroli (Fr) "Contrada Case Sciascia", censito al N.C.E.U. al foglio 42 particella 666 sub 3.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO 1

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Contrada Case Sciascia, piano T-S1



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

A seguito della verifica della documentazione agli atti del fascicolo della procedura, si è potuto accertare la completezza della documentazione ex art. 567, in quanto è presente in atti il "Certificato Notarile".

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 5/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 5/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Circa il regime patrimoniale, si precisa che solo la quota di 2/6 risulta essere in comunione legale dei beni.

L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto ai debitori esecutati per atto di donazione e vendita a rogito del Notaio Dott. Vincenzo Raponi rep. n° 37458 del 31.12.1991 (cfr. copia atto pubblico allegata).

In particolare, con detto atto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Con lo stesso atto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONFINI

---

A seguito delle verifiche catastali svolte, si è potuto accertare che l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, confina:

- Ad EST con il terreno distinto al N.C.T. al Fg. 42 particella 665 intestato catastalmente a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con il terreno distinto al N.C.T. al Fg. 42 particella 663 intestato catastalmente a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

I restanti lati (NORD, SUD ed OVEST) confinano con il terreno adibito a corte comune del fabbricato



oggetto di pignoramento, distinto al N.C.E.U. al Fg. 42 particella 666 sub 1.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,50 mq	71,00 mq	1,00	71,00 mq	3,00 m	Terra
Portico	45,00 mq	46,00 mq	0,50	23,00 mq	3,00 m	Terra
Terrazza	13,60 mq	14,70 mq	0,25	3,67 mq	0,00 m	Terra
Cantine e C.T.	47,50 mq	71,00 mq	0,20	14,20 mq	1,95 m	S1
Portico	12,00 mq	12,60 mq	0,25	3,15 mq	1,95 m	S1
Deposito (sanato)	15,60 mq	23,50 mq	0,20	4,70 mq	3,60 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>119,72 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>119,72 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La porzione d'immobile avente destinazione Deposito (sanato), è riferita al locale deposito edificato in ampliamento sulla corte comune per il quale è stata rilasciata la "Concessione Edilizia in Sanatoria" N° 1109 del 19.10.1994 (cfr. documentazione urbanistica allegata).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/11/1991 al 31/12/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 666, Sub. 2, Zc. 2 Categoria X
Dal 31/12/1991 al 31/12/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 666, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4 Rendita € 0,33 Piano T-S1
Dal 31/12/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 666, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4 Rendita € 0,33 Piano T-S1
Dal 01/01/1992 al 18/04/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 666, Sub. 2, Zc. 2



		Categoria A2 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 93 mq Rendita € 206,58 Piano T-S1
Dal 18/04/2018 al 11/10/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 666, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 93 mq Rendita € 206,58 Piano T-S1

Si precisa che i titolari catastali NON corrispondono a quelli reali.

Tale incongruenza è dovuta al fatto che, è stata errata la voltura dell'atto di donazione-compravendita a rogito del Notaio Dott. Vincenzo Raponi rep. N° 37458 del 31/12/1991 e NON è stato volturato il ricongiungimento di usufrutto in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	666	2	2	A2	4	4	93 mq	206,58 €	T-S1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo in sito e dopo una verifica della documentazione catastale risultante agli atti dell'Agenzia del Territorio, nonché a seguito delle verifiche urbanistiche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Veroli, si è potuta accertare la NON corrispondenza tra quanto riportato nella planimetria catastale ed autorizzato urbanisticamente e lo stato dei luoghi.

Dalla richiamata verifica si è potuto accertare che, non risulta riportato in mappa una porzione di accessori (autorizzata urbanisticamente).

In difformità dall'autorizzazione urbanistica rilasciata, risultano altresì edificati ulteriori volumi accessori, che dovranno essere demoliti.

Non si procederà ad alcuna variazione catastale, in quanto occorre preliminarmente richiedere le autorizzazioni urbanistiche (per la demolizione di alcuni volumi accessori) necessarie al ripristino di quanto autorizzato.



## PRECISAZIONI

---

Nel corso del sopralluogo il debitore esecutato ha precisato che, l'accesso dalla strada pubblica all'immobile oggetto di pignoramento avviene esclusivamente per mezzo di transito pedonale sulla corte perimetrale al fabbricato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e quindi sul terreno \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* entrambe di proprietà di terzi.

## STATO CONSERVATIVO

---

A seguito del sopralluogo in sito, si è potuto accertare che, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, "E' IN MEDIOCRE STATO CONSERVATIVO"; la maggior parte delle finiture sono quelle risalenti all'epoca dell'originaria realizzazione (cfr. documentazione fotografica allegata).

## PARTI COMUNI

---

A seguito delle verifiche catastali svolte, si è potuto accertare che, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ha diritto alla corte comune distinta al N.C.E.U. al Fg. 42 particella 666 sub 1 (bene comune non censibile - corte comune ai sub 2 e 3 - cfr. documentazione catastale allegata)

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

A seguito della verifica delle documentazioni catastali, a seguito degli accertamenti svolti nel corso del sopralluogo, nonché a seguito delle verifiche svolte presso il Comune di Veroli, si è potuto accertare che NON vi è alcuna servitù, censo, livello e uso civico gravante sull'immobile oggetto di pignoramento (cfr. documentazione catastale ed attestazione del Comune di Veroli).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, fa parte di un fabbricato di più ampie dimensioni costituito da due unità immobiliari.

Il fabbricato ha struttura portante del tipo mista, in parte in muratura ed in parte c.a. e copertura del tipo a doppia falda inclinata, le pareti perimetrali risultano intonacate e tinteggiate.

Lo stesso si compone di due unità immobiliari poste su tre piani, ovvero, la prima unità immobiliare con un piano seminterrato adibito ad accessori ed un piano terra adibito ad abitazione, mentre una seconda unità immobiliare posta al piano primo, raggiungibile tramite una scala esclusiva esterna.

L'unità immobiliare oggetto del presente lotto è posta al piano terra del richiamato fabbricato, con locali accessori al piano seminterrato.

La porzione abitativa ha accesso dal portone posto sul lato principale (verso la strada pubblica), la stessa si compone di un ingresso, una cucina, una camera da letto, un bagno ed un locale di sgombero-deposito.

Di pertinenza della stessa è presente un portico (antistante l'ingresso) ed un terrazzo a livello (sul prospetto posteriore).

Al piano seminterrato (raggiungibile per mezzo di un percorso esterno sulla corte comune sub 1) sono



ubicati ulteriori accessori, costituiti da due cantine, un locale adibito catastalmente a centrale termica ed un locale leggermente distaccato adibito a deposito (quest'ultimo oggetto di sanatoria e sanato con concessione edilizia n° 1109 del 19.10.1994).

Risultano altresì realizzati ulteriori accessori, i quali dovranno essere rimossi in quanto non sanabili.

Circa le caratteristiche di finitura, si precisa che, l'intera unità immobiliare ha finiture del tipo per civile abitazione, con impianti del tipo sottotraccia, intonaci alle pareti e soffitti con sovrastanti tinteggiature, pavimenti in parte in marmettoni ed in parte in ceramica così come i rivestimenti di cucina e bagno.

Il portone di accesso è in legno e munito di una cancellata esterna, le porte di accesso ai locali cantina-deposito sono parte in legno e parte in ferro, le porte interne sono in legno del tipo "tamburato", gli infissi sono costituiti da finestre e persiane in alluminio.

Il riscaldamento dell'unità immobiliare avviene in parte per mezzo di una stufa a pellet ubicata nel vano cucina ed in parte per mezzo di una termostufa a servizio anche dell'unità immobiliare posta al piano superiore (stessa ditta ed anch'essa oggetto di pignoramento), i corpi scaldanti sono costituiti da termosifoni in ghisa.

L'intera unità immobiliare è in mediocre stato di manutenzione, il tutto come risultante dalla documentazione fotografica allegata.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento risulta occupato dalla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* titolare del diritto di usufrutto (cfr. Atto Notar Raponi Vincenzo rep. n° 37458 del 31/12/1991) e destinato ad abitazione di residenza.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/12/1991	**** Omissis ****	<b>Donazione - compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Raponi Vincenzo	31/12/1991	37458	4327
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	21/01/1992	2467	2343
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Frosinone	07/01/1992	244			



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che, non ci sono stati atti successivi al pignoramento.

Circa l'attuale proprietà, si precisa che non è stata presentata la voltura per il ricongiungimento di usufrutto del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Per effetto di tale voltura, il diritto di usufrutto passerà alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (cfr. copia atto di donazione - compravendita allegata).

Circa la provenienza, si allegano alla presente relazione:

- Nota di trascrizione Reg. Gen. 2467 Reg. Part. 2343 del 21/01/1992, relativa alla donazione del diritto di nuda proprietà per la quota di 2/3.

- Nota di trascrizione Reg. Gen. 2469 Reg. Part. 2345 del 21/01/1992, relativa alla compravendita del diritto di nuda proprietà per la quota di 1/3.

- Nota di trascrizione Reg. Gen. 2468 Reg. Part. 2344 del 21/01/1992, relativa alla costituzione di diritti reali a titolo gratuito, ovvero il trasferimento al coniuge superstite del diritto di usufrutto alla morte del donante.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 27/01/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Frosinone il 19/03/2009  
Reg. gen. 7029 - Reg. part. 867  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 150.000,00  
Percentuale interessi: 5,80 %  
Rogante: Raponi Francesco  
Data: 18/03/2009



N° repertorio: 44351

N° raccolta: 19363

Note: L'iscrizione sopra riportata è relativa alla concessione del mutuo fondiario a rogito del Notaio Dott. Francesco Raponi rep. n° 44351 del 18.03.2009. I debitori eseguiti risultano quali "terzi datori di ipoteca", il debitore non datore di ipoteca è la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (cfr. documentazione ipotecaria allegata).

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 24/06/2019

Reg. gen. 10134 - Reg. part. 7887

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Quanto sopra relazionato è desumibile dalle visure ipotecarie allegata alla relazione.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato di più ampie dimensioni ubicato nel Territorio del Comune di Veroli (Fr) alla località "Contrada Case Sciascia", secondo le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente, lo stesso ricade in ZONA "S" - Sottozona "S3" Edificate di interesse storico (cfr. attestazione rilasciata dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Veroli).

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è posta al piano terra e seminterrato di un fabbricato di più ampie dimensioni destinato a civile abitazione.

Per l'intero fabbricato risulta rilasciata dal Comune di Veroli, "Licenza di Costruzione" n° 266 del 27.06.1967.

Per le difformità realizzate rispetto all'originaria "Licenza" risulta rilasciata dal Comune di Veroli, "Concessione Edilizia in Sanatoria" n° 1109 del 19.10.1994 (cfr. attestazione rilasciata dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Veroli).

A seguito del sopralluogo in sito e dopo la verifica della documentazione urbanistica rilasciata dal Comune di Veroli, si è potuto accertare che, NON esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione ("Concessione Edilizia in Sanatoria" n° 1109 del 19.10.1994).



In particolare, si è potuto accertare che:

- al piano seminterrato (sul lato ovest - verso valle) risultano realizzati (tra la struttura originaria ed il locale accessorio oggetto di sanatoria) ulteriori volumi accessori ed un portico.

- al piano terra (sul lato ovest - verso valle) risulta realizzato un portico (a copertura del terrazzo esistente ed avente funzione di terrazzo a livello di pertinenza dell'unità immobiliare posta al piano sovrastante, anch'essa oggetto di pignoramento) ed un terrazzo a livello sul solaio di copertura dei sottostanti volumi accessori (cfr. documentazione fotografica allegata).

Le difformità riscontrate NON risultano sanabili, in quanto non rispettano le prescrizioni in materia di distacchi dai confini ed essendo il fabbricato edificato in ZONA "S" - Sottozona "S3" Edificate di interesse storico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da quanto è stato possibile accertare e da quanto riferito dal debitore esecutato in sede di sopralluogo, si precisa che, l'immobile oggetto di pignoramento non ha alcun vincolo od onere condominiale.

## LOTTO 2

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Contrada Case Sciascia, piano 1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

A seguito della verifica della documentazione agli atti del fascicolo della procedura, si è potuto accertare la completezza della documentazione ex art. 567, in quanto è presente in atti il "Certificato Notarile".

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 5/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/6)



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 5/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Circa il regime patrimoniale, si precisa che solo la quota di 2/6 risulta essere in comunione legale dei beni.

L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto ai debitori eseguiti per atto di donazione e vendita a rogito del Notaio Dott. Vincenzo Raponi rep. n° 37458 del 31.12.1991 (cfr. copia atto pubblico allegata).

In particolare, con detto atto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Con lo stesso atto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONFINI

A seguito delle verifiche catastali svolte, si è potuto accertare che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, confina:

- Ad EST con il terreno distinto al N.C.T. al Fg. 42 particella 665 intestato catastalmente a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con il terreno distinto al N.C.T. al Fg. 42 particella 663 intestato catastalmente a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

I restanti lati (NORD, SUD ed OVEST) confinano con il terreno adibito a corte comune del fabbricato oggetto di pignoramento, distinto al N.C.E.U. al Fg. 42 particella 666 sub 1.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	106,50 mq	128,00 mq	1,00	128,00 mq	3,00 m	Primo
Balcone scoperto	4,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>129,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>129,00 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/11/1991 al 31/12/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 666, Sub. 3, Zc. 2 Categoria X
Dal 31/12/1991 al 31/12/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 666, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5,5 Rendita € 0,62 Piano 1
Dal 31/12/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 666, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5,5 Rendita € 0,62 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 666, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5,5 Rendita € 397,67 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 11/10/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 666, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5,5 Superficie catastale 127 mq Rendita € 397,67 Piano 1

Si precisa che i titolari catastali NON corrispondono a quelli reali.

Tale incongruenza è dovuta al fatto che, è stata errata la voltura dell'atto di donazione-compravendita a rogito del Notaio Dott. Vincenzo Raponi rep. N° 37458 del 31/12/1991 e NON è stato volturato il ricongiungimento di usufrutto in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato	



				<b>Cens.</b>				<b>catastale</b>			
	42	666	3	2	A2	6	5,5	127 mq	397,67 €	1	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo in sito e dopo una verifica della documentazione catastale risultante agli atti dell'Agenzia del Territorio, nonchè a seguito delle verifiche urbanistiche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Veroli, si è potuta accertare la NON corrispondenza tra quanto riportato nella planimetria catastale ed autorizzato urbanisticamente e lo stato dei luoghi.

Dalla richiamata verifica si è potuto accertare che, risulta demolita la tramezzatura esistente tra il vano ingresso-corridoio ed il vano cucina e realizzata una tramezzatura per la creazione di un vano ripostiglio (indicato in planimetria come locale sgombero).

Non si procederà ad alcuna variazione catastale, in quanto occorre preliminarmente richiedere le autorizzazioni urbanistiche per la diversa disposizione degli spazi interni.

Si precisa inoltre che, in difformità dall'autorizzazione urbanistica rilasciata, risulta altresì edificato in ampliamento al balcone esistente, un terrazzo a livello, tale opera dovrà essere demolita in quanto non sanabile, trovandosi il fabbricato in area soggetta a vincolo "ZONA S - Sottozona S3 edificate di interesse storico".

### **PRECISAZIONI**

Nel corso del sopralluogo il debitore esecutato ha precisato che, l'accesso dalla strada pubblica all'immobile oggetto di pignoramento avviene esclusivamente per mezzo di transito pedonale sulla corte perimetrale al fabbricato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e quindi sul terreno \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* entrambe di proprietà di terzi.

### **STATO CONSERVATIVO**

A seguito del sopralluogo in sito, si è potuto accertare che, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, "E' IN SUFFICIENTE STATO CONSERVATIVO"; molte opere di finitura sono risalenti all'epoca dell'originaria realizzazione (cfr. documentazione fotografica allegata).

### **PARTI COMUNI**

A seguito delle verifiche catastali svolte, si è potuto accertare che, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ha diritto alla corte comune distinta al N.C.E.U. al Fg. 42 particella 666 sub 1 (bene comune non censibile - corte comune ai sub 2 e 3 - cfr. documentazione catastale allegata)



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

A seguito della verifica delle documentazioni catastali, a seguito degli accertamenti svolti nel corso del sopralluogo, nonché a seguito delle verifiche svolte presso il Comune di Veroli, si è potuto accertare che NON vi è alcuna servitù, censo, livello e uso civico gravante sull'immobile oggetto di pignoramento (cfr. documentazione catastale ed attestazione del Comune di Veroli).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, fa parte di un fabbricato di più ampie dimensioni costituito da due unità immobiliari.

Il fabbricato ha struttura portante del tipo mista, in parte in muratura ed in parte c.a. e copertura del tipo a doppia falda inclinata, le pareti perimetrali risultano intonacate e tinteggiate.

Lo stesso si compone di due unità immobiliari poste su tre piani, ovvero, la prima unità immobiliare con un piano seminterrato adibito ad accessori ed un piano terra adibito ad abitazione ed una seconda unità immobiliare posta al piano primo, raggiungibile tramite una scala esclusiva esterna.

L'unità immobiliare oggetto del presente lotto è posta al piano primo del richiamato fabbricato.

A detta unità immobiliare si accede per mezzo di una scala esterna e quindi dal portone posto sul lato principale (verso la strada pubblica), la stessa si compone di un ingresso, una cucina, un soggiorno, due camere da letto, due bagni ed un ripostiglio-locale di sgombero.

Di pertinenza della stessa è un terrazzo a livello (sul prospetto posteriore), terrazzo oggetto di ampliamento senza alcuna autorizzazione urbanistica (detto ampliamento dovrà essere rimosso in quanto non sanabile).

Circa le caratteristiche di finitura, si precisa che, l'intera unità immobiliare ha finiture del tipo per civile abitazione, con impianti del tipo sottotraccia, intonaci alle pareti e soffitti con sovrastanti tinteggiature, pavimenti in parte in ceramica così come i rivestimenti di cucina e bagno ad eccezione della camera da letto matrimoniale che presenta una pavimentazione in parquet.

Il portone di accesso è in alluminio, le porte interne sono in legno del tipo "tamburato", gli infissi sono costituiti da finestre e persiane in alluminio.

Il riscaldamento dell'unità immobiliare avviene per mezzo di una termostufa posta nel vano soggiorno con corpi scaldanti costituiti da termosifoni in ghisa.

L'intera unità immobiliare è in sufficiente stato di manutenzione, il tutto come risultante dalla documentazione fotografica allegata.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile oggetto di pignoramento risulta occupato dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contitolari del diritto di nuda proprietà (cfr. Atto Notar Raponi Vincenzo rep. n° 37458 del 31/12/1991) e destinato ad abitazione di residenza.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/12/1991	**** Omissis ****	<b>Donazione - compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Raponi Vincenzo	31/12/1991	37458	4327
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	21/01/1992	2467	2343
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Frosinone	07/01/1992	244	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che, non ci sono stati atti successivi al pignoramento.

Circa l'attuale proprietà, si precisa che non è stata presentata la voltura per il ricongiungimento di usufrutto del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Per effetto di tale voltura, il diritto di usufrutto passerà alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (cfr. copia atto di donazione - compravendita allegata).

Circa la provenienza, si allegano alla presente relazione:

- Nota di trascrizione Reg. Gen. 2467 Reg. Part. 2343 del 21/01/1992, relativa alla donazione del diritto di nuda proprietà per la quota di 2/3.
- Nota di trascrizione Reg. Gen. 2469 Reg. Part. 2345 del 21/01/1992, relativa alla compravendita del diritto di nuda proprietà per la quota di 1/3.
- Nota di trascrizione Reg. Gen. 2468 Reg. Part. 2344 del 21/01/1992, relativa alla costituzione di diritti reali a titolo gratuito, ovvero il trasferimento al coniuge superstite del diritto di usufrutto alla morte del donante.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 27/01/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Frosinone il 19/03/2009  
Reg. gen. 7029 - Reg. part. 867  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 150.000,00  
Percentuale interessi: 5,80 %  
Rogante: Raponi Francesco  
Data: 18/03/2009  
N° repertorio: 44351  
N° raccolta: 19363  
Note: L'iscrizione sopra riportata è relativa alla concessione del mutuo fondiario a rogito del Notaio Dott. Francesco Raponi rep. n° 44351 del 18.03.2009. I debitori eseguiti risultano quali "terzi datori di ipoteca", il debitore non datore di ipoteca è la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (cfr. documentazione ipotecaria allegata).

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 24/06/2019  
Reg. gen. 10134 - Reg. part. 7887  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Quanto sopra relazionato è desumibile dalle visure ipotecarie allegata alla relazione.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato di più ampie dimensioni ubicato nel Territorio del Comune di Veroli (Fr) alla località "Contrada Case Sciascia", secondo le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente, lo stesso ricade in ZONA "S" - Sottozona "S3" Edificate di interesse storico (cfr. attestazione rilasciata dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Veroli).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---



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

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è posta al piano primo di un fabbricato di più ampie dimensioni destinato a civile abitazione.

Per l'intero fabbricato risulta rilasciata dal Comune di Veroli, "Licenza di Costruzione" n° 266 del 27.06.1967.

Per le difformità realizzate rispetto all'originaria "Licenza" risulta rilasciata dal Comune di Veroli, "Concessione Edilizia in Sanatoria" n° 1108 del 19.10.1994 (cfr. attestazione rilasciata dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Veroli).

A seguito del sopralluogo in sito e dopo la verifica della documentazione urbanistica rilasciata dal Comune di Veroli, si è potuto accertare che, NON esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione ("Concessione Edilizia in Sanatoria" n° 1108 del 19.10.1994).

In particolare, si è potuto accertare che:

- sul lato ovest - verso valle, risulta realizzato in ampliamento al balcone esistente sopraelevando i pilastri del terrazzo dell'unità immobiliare posta al piano sottostante (anch'essa oggetto di pignoramento), un terrazzo a livello (cfr. documentazione fotografica allegata).

L'ampliamento realizzato, per una superficie di circa mq 12 NON risulta sanabile, in quanto non rispetta le prescrizioni in materia di distacchi dai confini ed essendo il fabbricato edificato in ZONA "S" - Sottozona "S3" Edificate di interesse storico.

All'interno dell'appartamento sono state riscontrate alcune difformità, ovvero: risulta demolita la tramezzatura esistente tra il vano ingresso-corridoio ed il vano cucina e realizzata una tramezzatura per la creazione di un vano ripostiglio (indicato in planimetria come locale sgombero).

Per dette opere interne è possibile procedere alla legittimazione urbanistica presentando al comune un'istanza di C.I.L.A. in sanatoria.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da quanto è stato possibile accertare e da quanto riferito dal debitore esecutato in sede di sopralluogo, si precisa che, l'immobile oggetto di pignoramento non ha alcun vincolo od onere condominiale.

---

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---



Si precisa che sono stati formati due lotti, in quanto trattasi di due unità immobiliari facenti parte del medesimo fabbricato ma ognuna con accesso autonomo dalla corte comune sub 1.  
La vendita dei singoli lotti non è soggetta ad I.V.A.

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

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Contrada Case Sciascia, piano T-S1  
Piena proprietà dell'appartamento-civile abitazione al piano terra ed accessori al piano seminterrato, in Veroli (Fr) "Contrada Case Sciascia", censito al N.C.E.U. al foglio 42 particella 666 sub 2.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 666, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)  
Valore di stima del bene: € 65.846,00  
Al fine di procedere ad una adeguata valutazione, si è eseguita un'accurata indagine di mercato per similitudine di beni presso agenzie immobiliari operanti in zona.

Dall'indagine innanzi precisata, in considerazione dell'ubicazione dell'immobile, della consistenza e del rapporto tra superficie coperta e superficie utile, delle pertinenze, in considerazione della rispondenza urbanistica, delle caratteristiche costruttive (epoca e tipologia) e dello stato di manutenzione, nonché in considerazione dell'andamento del mercato immobiliare, dalla conoscenza personale del mercato immobiliare locale, nonché dalla verifica delle pubblicazioni O.M.I. (Ossevatorio Mercato Immobiliare), è risultato che, il più probabile valore unitario medio di mercato per l'immobile oggetto di stima è pari ad € 550,00/mq.

Dall'importo sopra determinato, andrà detratto l'importo delle opere necessarie al ripristino della conformità urbanistica, ovvero l'importo necessario per la demolizione e trasporto a discarica dei materiali di risulta relativi ai corpi accessori edificati senza alcuna autorizzazione urbanistica e per la messa in sicurezza delle porzioni legittime.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Veroli (FR) - Contrada Case Sciascia, piano T-S1	119,72 mq	550,00 €/mq	€ 65.846,00	100,00%	€ 65.846,00
Valore di stima:					€ 65.846,00

Valore di stima: € 65.846,00

## Deprezzamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Importo necessario al ripristino della legittimità urbanistica (demolizione di alcuni accessori edificati senza alcun titolo edilizio)	5846,00	€

**Valore finale di stima: € 60.000,00**

L'importo del valore finale di stima, è scaturito a seguito della verifica delle opere necessarie per il ripristino della legittimità urbanistica, ovvero a seguito della verifica delle opere di demolizione e smaltimento dei materiali di risulta degli accessori edificati senza alcun titolo edilizio e delle opere necessarie alla messa in sicurezza delle porzioni legittime, nonché l'importo relativo alle spese tecniche per la richiesta delle autorizzazioni necessarie.

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Contrada Case Sciascia, piano 1  
 Piena proprietà dell'appartamento-civile abitazione al piano primo, in Veroli (Fr) "Contrada Case Sciascia", censito al N.C.E.U. al foglio 42 particella 666 sub 3.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 666, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 83.850,00  
 Al fine di procedere ad una adeguata valutazione, si è eseguita un'accurata indagine di mercato per similitudine di beni presso agenzie immobiliari operanti in zona.

Dall'indagine innanzi precisata, in considerazione dell'ubicazione dell'immobile, della consistenza e del rapporto tra superficie coperta e superficie utile, delle pertinenze, in considerazione della rispondenza urbanistica, delle caratteristiche costruttive (epoca e tipologia) e dello stato di manutenzione, nonché in considerazione dell'andamento del mercato immobiliare, dalla conoscenza personale del mercato immobiliare locale, nonché dalla verifica delle pubblicazioni O.M.I. (Ossevatorio Mercato Immobiliare), è risultato che, il più probabile valore unitario medio di mercato per l'immobile oggetto di stima è pari ad € 650,00/mq.

Dall'importo sopra determinato, andrà detratto l'importo delle opere necessarie al ripristino della conformità urbanistica, ovvero l'importo necessario per la demolizione e trasporto a discarica dei materiali di risulta relativi all'ampliamento del balcone esistente edificato senza alcuna autorizzazione urbanistica e per la messa in sicurezza delle porzioni legittime, nonché l'importo relativo alle spese tecniche, sanzioni e diritti per la redazione della C.I.L.A. in Sanatoria necessaria alla legittimazione della diversa distribuzione degli spazi interni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Veroli (FR) - Contrada Case Sciascia, piano 1	129,00 mq	650,00 €/mq	€ 83.850,00	100,00%	€ 83.850,00



Valore di stima:	€ 83.850,00
------------------	-------------

Valore di stima: € 83.850,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Importo necessario per il ripristino della conformità urbanistica (demolizione dell'ampliamento al terrazzo)	3850,00	€

**Valore finale di stima: € 80.000,00**

L'importo del valore finale di stima, è scaturito a seguito della verifica delle opere necessarie per il ripristino della legittimità urbanistica, ovvero a seguito della verifica delle opere di demolizione e smaltimento dei materiali di risulta dell'ampliamento al terrazzo edificato senza alcun titolo edilizio e delle opere necessarie alla messa in sicurezza delle porzioni legittime, nonché l'importo relativo alle spese tecniche per la richiesta delle autorizzazioni necessarie.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nel corso del sopralluogo il debitore esecutato ha precisato che, l'accesso dalla strada pubblica agli immobili oggetto di pignoramento avviene esclusivamente per mezzo di transito pedonale sulla corte perimetrale al fabbricato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di proprietà di terzi.

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

Frosinone, li 11/02/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Chiappini Massimiliano

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto Notar Vincenzo Raponi rep. n° 37458 del 31.12.1991



- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie N.C.E.U. Veroli Fg. 42 particella 666 sub 2 e 3 ed elaborato planimetrico
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure catastali (attuali e storiche) N.C.E.U. Veroli Fg. 42 particella 666 sub 2 e 3
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Stralcio Planimetria N.C.T. Veroli Fg. 42 particella 666
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visure Ipotecarie (Note di Trascrizione ed Iscrizione) (Aggiornamento al 27/01/2020)
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Licenza di Costruzione n° 266 del 27/06/1967 (relativa all'intero fabbricato)
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - Concessione Edilizia in Sanatoria n° 1109 del 19/10/1994 (relativa all'unità immobiliare - lotto n° 1)
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Concessione Edilizia in Sanatoria n° 1108 del 19/10/1994 (relativa all'unità immobiliare - lotto n° 2)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Attestazione Urbanistica rilasciata dal Comune di Veroli
- ✓ N° 10 Foto - Documentazione Fotografica (Lotti n° 1 e n° 2)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Contrada Case Sciascia, piano T-S1  
Piena proprietà dell'appartamento-civile abitazione al piano terra ed accessori al piano seminterrato, in Veroli (Fr) "Contrada Case Sciascia", censito al N.C.E.U. al foglio 42 particella 666 sub 2.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 666, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato di più ampie dimensioni ubicato nel Territorio del Comune di Veroli (Fr) alla località "Contrada Case Sciascia", secondo le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente, lo stesso ricade in ZONA "S" - Sottozona "S3" Edificate di interesse storico (cfr. attestazione rilasciata dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Veroli).

**Prezzo base d'asta: € 60.000,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Contrada Case Sciascia, piano 1  
Piena proprietà dell'appartamento-civile abitazione al piano primo, in Veroli (Fr) "Contrada Case Sciascia", censito al N.C.E.U. al foglio 42 particella 666 sub 3.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 666, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato di più ampie dimensioni ubicato nel Territorio del Comune di Veroli (Fr) alla località "Contrada Case Sciascia", secondo le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente, lo stesso ricade in ZONA "S" - Sottozona "S3" Edificate di interesse storico (cfr. attestazione rilasciata dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Veroli).

**Prezzo base d'asta: € 80.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 115/2019 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Veroli (FR) - Contrada Case Sciascia, piano T-S1		
<b>Diritto reale:</b>	Nuda proprietà Usufrutto	<b>Quota</b>	1/1 1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 666, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2	<b>Superficie</b>	119,72 mq
<b>Stato conservativo:</b>	A seguito del sopralluogo in sito, si è potuto accertare che, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, "E' IN MEDIOCRE STATO CONSERVATIVO"; la maggior parte delle finiture sono quelle risalenti all'epoca dell'originaria realizzazione (cfr. documentazione fotografica allegata).		
<b>Descrizione:</b>	Piena proprietà dell'appartamento-civile abitazione al piano terra ed accessori al piano seminterrato, in Veroli (Fr) "Contrada Case Sciascia", censito al N.C.E.U. al foglio 42 particella 666 sub 2.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile oggetto di pignoramento risulta occupato dalla signora **** Omissis **** titolare del diritto di usufrutto (cfr. Atto Notar Raponi Vincenzo rep. n° 37458 del 31/12/1991) e destinato ad abitazione di residenza.		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.000,00**

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Veroli (FR) - Contrada Case Sciascia, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Nuda proprietà Usufrutto	<b>Quota</b>	1/1 1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 666, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A2	<b>Superficie</b>	129,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	A seguito del sopralluogo in sito, si è potuto accertare che, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, "E' IN SUFFICIENTE STATO CONSERVATIVO"; molte opere di finitura sono risalenti all'epoca dell'originaria realizzazione (cfr. documentazione fotografica allegata).		
<b>Descrizione:</b>	Piena proprietà dell'appartamento-civile abitazione al piano primo, in Veroli (Fr) "Contrada Case Sciascia", censito al N.C.E.U. al foglio 42 particella 666 sub 3.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile oggetto di pignoramento risulta occupato dai signori **** Omissis **** contitolari del diritto di nuda proprietà (cfr. Atto Notar Raponi Vincenzo rep. n° 37458 del 31/12/1991) e destinato ad abitazione		



	di residenza.
--	---------------



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA CASE SCIASCIA, PIANO T-S1**

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Frosinone il 19/03/2009  
Reg. gen. 7029 - Reg. part. 867  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 150.000,00  
Percentuale interessi: 5,80 %  
Rogante: Raponi Francesco  
Data: 18/03/2009  
N° repertorio: 44351  
N° raccolta: 19363  
Note: L'iscrizione sopra riportata è relativa alla concessione del mutuo fondiario a rogito del Notaio Dott. Francesco Raponi rep. n° 44351 del 18.03.2009. I debitori eseguiti risultano quali "terzi datori di ipoteca", il debitore non datore di ipoteca è la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (cfr. documentazione ipotecaria allegata).

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 24/06/2019  
Reg. gen. 10134 - Reg. part. 7887  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLI (FR) - CONTRADA CASE SCIASCIA, PIANO 1**

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Frosinone il 19/03/2009  
Reg. gen. 7029 - Reg. part. 867  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Capitale: € 150.000,00

Percentuale interessi: 5,80 %

Rogante: Raponi Francesco

Data: 18/03/2009

N° repertorio: 44351

N° raccolta: 19363

Note: L'iscrizione sopra riportata è relativa alla concessione del mutuo fondiario a rogito del Notaio Dott. Francesco Raponi rep. n° 44351 del 18.03.2009. I debitori eseguiti risultano quali "terzi datori di ipoteca", il debitore non datore di ipoteca è la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (cfr. documentazione ipotecaria allegata).

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 24/06/2019

Reg. gen. 10134 - Reg. part. 7887

Quota: 1/1

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

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

