
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Palmieri Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 55/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Dati Catastali	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 55/2025 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 510.000,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

INCARICO

In data 11/06/2025, il sottoscritto Geom. Palmieri Giovanni, con studio in Via del Carbonaro, 53 - 03100 - Frosinone (FR), email geomgiovannipalmieri@libero.it, PEC giovanni.palmieri2@geopec.it, Tel. 3288837113, 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** - Villa ubicata a Veroli (FR) - Viale Roma s.n.c.

DESCRIZIONE

- Immobile sito nel comune di Veroli, in Viale Roma snc, distinto in Catasto al foglio 62, particella 55, subalterni 2 e 3.

Trattasi di una villa in corso di costruzione composta da un piano seminterrato e due piani fuori terra con ampia area cortilizia tenuta a piazzale, marciapiede e aiuole, (vedi foto da n. 1 a 3), edificata nei primi anni del 2000, con struttura portante in blocchi squadrati di tufo, tamponatura in muratura, copertura a tetto. L'immobile che risulta essere completamente recintato, ha accesso dalla strada comunale tramite una rampa di accesso a fondo asfaltato che alcuni metri conduce al cancello carrabile in ferro battuto posto sul lato sud est della proprietà (vedi foto n.4). In fase di accesso sopralluogo il sottoscritto ha potuto accertare che una porzione di recinzione lungo il confine lato est della proprietà risulta essere crollato (vedi foto n. 5, 6 e 7).

La villa si compone al piano seminterrato di un piazzale di circa 304,13 mq (vedi foto n. 2 e 3), un portico di 53,20 mq (vedi foto n. 1 e 8), un garage di 99,18 mq (vedi foto n. 9 e 10), un wc di 3,54 mq (vedi foto n. 11), un deposito di 5,86 mq ed una scala di collegamento con il piano terra (vedi foto n. 12). Sui tre lati interrati (nord ovest ed est) del piano seminterrato è presente un'intercapedine con parete esterna in roccia (vedi foto n. 13 e 14) mentre sull'area esterna sono presenti un forno a legna, un piccolo recinto per il ricovero (vedi foto n. 2 e 3) dei cani nonché due scale scoperte poste ai lati del fabbricato che danno accesso al piano terra (vedi foto n. 15 e 16). Il piano terra è composto da un marciapiede di circa 28,48 mq (vedi foto n. 17), un'aiuola di circa 14,57 mq, un terrazzo di circa 59,35 mq (vedi foto n. 2 e 18), un marciapiede di circa 26,87 mq (vedi foto n. 19), un ingresso di 9,90 mq, con scala d'accesso al piano primo (vedi foto n. 20), una sala di 37,02 mq (vedi foto n. 21), un salone di 57,66 mq (vedi foto n. 22), un disimpegno di 3.18 mq (vedi foto n. 23), un disimpegno di 1,50 mq (vedi foto n. 24) e un bagno di 2,82 mq (vedi foto n. 25). Sul lato interrato (ovest) del piano terra è presente un'intercapedine con parete esterna in mattoni (vedi foto n.26, 27 e 28). Sull'area esterna lato nord vi sono le scale di collegamento tra i piani del fabbricato (vedi foto n.29 e 30).

Il piano primo è composto da un corridoio di 11,96 (vedi foto n. 31), una camera di 22,02 mq, un disimpegno di 4,12 mq (vedi foto n. 32), un bagno di 7,69 mq, una camera di 26,14 mq (vedi foto n. 33), una camera di 16,45 mq (vedi foto n. 34), un bagno di 5,89 mq (vedi foto n. 35), una camera di 15,92 mq (vedi foto n. 36), un bagno di 4,81 mq (vedi foto n. 37) ed un balcone di 42,61 mq (vedi foto n. 38, 39 e 40). L'area esterna al piano primo è tenuta in parte ad aiuola ed in parte a marciapiede di circa 35,74 mq (vedi foto n. 41, 42 e 43).

L'intero edificio si presenta in corso di costruzione con copertura ultimata, con il piano seminterrato con soffitti allo stato grezzo nel garage, intonacati nel W.C. e nel deposito, pavimentazione in piastrelle, pareti rivestite di pietra, aperture del garage con serrande avvolgibili in ferro, W.C. privo di porta, impianto elettrico parzialmente fuori traccia, scala di accesso al piano terra priva di pavimentazione, portico con pavimentazione in ceramica con pilastri e soffitto allo stato grezzo, piazzale esterno in battuto di cemento, scale esterne in C.A. allo stato grezzo, muri esterni delle scale ed intercapedine rivestiti in pietra. Il piano terra si presenta con pavimentazione delle camere in parquet chiaro, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, bagno privo di sanitari con pavimento e pareti rivestite in ceramica, portone d'ingresso e del disimpegno del tipo blindato, bagno sala e

salone privi di infissi interni, infissi esterni con finestre in metallo e grate in ferro, caminetto collocato nell'angolo nord est del salone da rifinire, impianto idrico elettrico termico e fognario sottotraccia da ultimare, scala di accesso al piano primo priva di pavimentazione, terrazzo allo stato grezzo privo di parapetto o ringhiera, di pavimentazione con sola guaina impermeabilizzante posata in opera, marciapiedi privi di rifiniture, muri esterni delle aiuole marciapiedi, scale ed intercapedine rivestiti in pietra, intercapedine rivestita in mattoncini, pareti esterne rivestite in mattoncini.

Il piano primo si presenta con pavimentazione delle camere in parquet scuro, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, bagni privi di sanitari con pavimenti e pareti rivestite in ceramica, privo di infissi interni, infissi esterni con finestre in metallo con grate in ferro o persiane ad anta, caminetto collocato nell'angolo nord est della camera da rifinire, impianto idrico elettrico termico e fognario sottotraccia da ultimare, balcone allo stato grezzo con parapetto in mattoncini rossi privo di ringhiera e pavimentazione, marciapiedi privi di rifiniture, muri esterni delle aiuole marciapiedi, scale rivestiti in pietra, pareti esterne rivestite in mattoncini.

Le scale esterne poste sul lato nord del fabbricato nonché i muri ed i marciapiedi adiacenti risultano essere stati edificati sulla confinante particella 394 di proprietà di terzi (vedi planimetria dello stato dei luoghi allegata).

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Veroli (FR) - Viale Roma s.n.c.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il fabbricato p.lla 55 confina a nord con la p.lla 394, ad est con la strada pubblica, e a sud ed a ovest con la p.lla 919.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Intercapedine e garage	106,58 mq	142,75 mq	1	142,75 mq	2,83 m	Seminterrato
Portico	53,20 mq	54,84 mq	0,35	19,19 mq	3,03 m	Seminterrato
Area Cortilizia	304,13 mq	304,13 mq	0,15	45,62 mq	0,00 m	Seminterrato
Abitazione	112,08 mq	143,50 mq	1	143,50 mq	2,83 m	Terra
Balconi	17,50 mq	17,50 mq	0,25	4,38 mq	0,00 m	Terra
Marciapiedi	44,86 mq	44,86 mq	0,20	8,97 mq	0,00 m	Terra
Aiuola	14,57 mq	14,57 mq	0,10	1,46 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	115,00 mq	140,86 mq	1	140,86 mq	2,88 m	Primo
Balconi	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	Primo
Marciapiede	38,80 mq	38,80 mq	0,10	3,88 mq	0,00 m	Primo
Aiuola	72,81 mq	72,81 mq	0,10	7,28 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				520,89 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				520,89 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

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

								e			
	62	55	2		F3					S1-T-1	
	62	55	3		F3					S1-T-1	

Corrispondenza catastale

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

Premesso che il fabbricato in oggetto essendo attualmente censito in catasto come fabbricato in corso di costruzione (categoria F/3) per cui non sono presenti le relative planimetrie catastali, lo stesso risulta essere erroneamente censito come fabbricato suddiviso in n. 2 distinte unità immobiliari ovvero il sub. 2 e sub. 3 entrambi in corso di costruzione (categoria F/3), mentre in realtà a seguito dell'accesso sopraluogo eseguito dal sottoscritto CTU, l'intero fabbricato risulta essere in corso di costruzione ovvero categoria F/3, ma composto da un'unica unità immobiliare composta da locali accessori al piano seminterrato, zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo.

L'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere a proprie spese alla variazione catastale con fusione dell'intero fabbricato in unica unità immobiliare in corso di costruzione Categ. F/3 previo preventivo ripristino dello stato dei luoghi e relative pratiche edilizie (vedi capitolo regolarità edilizia e Permessi di Costruire in sanatoria n. 52 e 53 del 21/12/2006 allegati alla presente).. Il costo della detta variazione catastale ammonta a circa € 500,00.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla parte debitrice eseguita Sig. **** Omissis **** nato [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/07/1998	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Umberto Perna	14/07/1998	6341	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 30/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di separazione personale
Iscritto a FROSINONE il 16/05/2022
Reg. gen. 8562 - Reg. part. 828
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale Di Frosinone
Data: 11/05/2022
N° repertorio: 462
N° raccolta: 2022

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 21/03/2025
Reg. gen. 5048 - Reg. part. 3975
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Veroli, per immobile sito in Veroli e distinto in catasto al foglio 62, p.lla 55 è stato rilasciato il Permesso di Costruire in sanatoria n. 52 e 53 del 21/12/2006 nonché l'Autorizzazione n. 92 del 28/09/2006 relativa al nulla osta in sanatoria del movimento terra.

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.

Dallo studio dei grafici di progetto relativi ai titoli edilizi abilitativi, sono emerse alcune difformità tra stato dei luoghi e lo stato di progetto. Tali difformità consistono:

- al piano seminterrato nell'avvenuta fusione dei volumi facenti parte dell'intercapedine con il garage avvenuta previa demolizione delle tramezzature e di porzioni di muratura portante con la creazione di una scala di collegamento al piano terra di un bagno ed un deposito edificati sul lato ovest della struttura, con creazione all'esterno della struttura sui lati sud, nord ed est di un'intercapedine, con ampliamento del portico, con la modifica delle due scale esterne lato nord e sud (quest'ultima risulta ricadere in gran parte sul terreno p.lla 394) e l'edificazione di un forno sull'area cortilizia (che risulta ricadere sul terreno p.lla 394);

- al piano terra dall'avvenuta demolizione di parte della muratura portante con chiusura di vani porta e finestra e apertura di nuovi vani porta e finestra, spostamento del vano scala, creazione di un'intercapedine invece del previsto marciapiede, con la modifica delle due scale esterne lato nord e sud. Essendo il fabbricato in corso di costruzione, i balconi sul lato est risultano essere allo stato attuale non definiti non essendo stata completata la copertura del portico.

- al piano primo dall'avvenuta demolizione di parte della muratura portante con chiusura di vani porta e finestra e apertura di nuovi vani porta e finestra, spostamento del vano scala, creazione di un marciapiede sull'intercapedine lato ovest, creazione di un balcone unico sui lati nord, est e sud in ampliamento dei quattro balconi previsti avvenuta previa mancata posa in opera del tetto come prevista in progetto, con la modifica delle due scale esterne lato nord e sud.

A causa delle avvenute modifiche strutturali realizzate sull'edificio, lo stesso risulta essere attualmente essere staticamente e simicamente inidoneo. Tale carenza potrà essere sanata con pratica di adeguamento statico/sismico presso il Genio Civile.

Le difformità riscontrate potranno essere sanate previo ripristino dello stato dei luoghi con Permesso di Costruire in sanatoria art. 36 del D.P.R. 380/2001, successivamente potrà essere richiesta la fusione delle due unità immobiliari in unica unità immobiliare con pratica edilizia CILA art. 55 comma 3 bis della L.R. 38/99.

Per la pratica di adeguamento statico/sismico dell'edificio il sottoscritto stima un costo pari ad € 3.500,00.

Per il Permesso di Costruire in sanatoria il sottoscritto stima un costo pari ad € 3.500,00.

Per la CILA art. 55 comma 3 bis della L.R. 38/99, il sottoscritto stima un costo pari ad € 3.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Veroli (FR) - Viale Roma s.n.c.
- Immobile sito nel comune di Veroli, in Viale Roma snc, distinto in Catasto al foglio 62, particella 55, subalterni 2 e 3. Trattasi di una villa in corso di costruzione composta da un piano seminterrato e due piani fuori terra con ampia area cortilizia tenuta a piazzale, marciapiede e aiuole, (vedi foto da n. 1 a 3), edificata nei primi anni del 2000, con struttura portante in blocchi squadri di tufo, tamponatura in muratura, copertura a tetto. L'immobile che risulta essere completamente recintato, ha accesso dalla strada comunale tramite una rampa di accesso a fondo asfaltato che alcuni metri conduce al cancello carrabile in ferro battuto posto sul lato sud est della proprietà (vedi foto n.4). In fase di accesso sopralluogo il sottoscritto ha potuto accertare che una porzione di recinzione lungo il confine lato est della proprietà risulta essere crollato (vedi foto n. 5, 6 e 7). La villa si compone al piano seminterrato di un piazzale di circa 304,13 mq (vedi foto n. 2 e 3), un portico di 53,20 mq (vedi foto n. 1 e 8), un garage di 99,18 mq (vedi foto n. 9 e 10), un wc di 3,54 mq (vedi foto n. 11), un deposito di 5,86 mq ed una scala di collegamento con il piano terra (vedi foto n. 12). Sui tre lati interrati (nord ovest ed est) del piano seminterrato è presente un'intercapedine con parete esterna in roccia (vedi foto n. 13 e 14) mentre sull'area esterna sono presenti un forno a legna, un piccolo recinto per il ricovero (vedi foto n. 2 e 3) dei cani nonché due scale scoperte poste ai lati del fabbricato che danno accesso al piano terra (vedi foto n. 15 e 16). Il piano terra è composto da un marciapiede di circa 28,48 mq (vedi foto n. 17), un'aiuola di circa 14,57 mq, un terrazzo di circa 59,35 mq (vedi foto n. 2 e 18), un marciapiede di circa 26,87 mq (vedi foto n. 19), un ingresso di 9,90 mq, con scala d'accesso al piano primo (vedi foto n. 20), una sala di 37,02 mq (vedi foto n. 21), un salone di 57,66 mq (vedi foto n. 22), un disimpegno di 3,18 mq (vedi foto n. 23), un disimpegno di 1,50 mq (vedi foto n. 24) e un bagno di 2,82 mq (vedi foto n. 25). Sul lato interrato (ovest) del piano terra è presente un'intercapedine con parete esterna in mattoni (vedi foto n.26, 27 e 28). Sull'area esterna lato nord vi sono le scale di collegamento tra i piani del fabbricato (vedi foto n.29 e 30). Il piano primo è composto da un corridoio di 11,96 (vedi foto n. 31), una camera di 22,02 mq, un disimpegno di 4,12 mq (vedi foto n. 32), un bagno di 7,69 mq, una camera di 26,14 mq (vedi foto n. 33), una camera di 16,45 mq (vedi foto n. 34), un bagno di 5,89 mq (vedi foto n. 35), una

camera di 15,92 mq (vedi foto n. 36), un bagno di 4,81 mq (vedi foto n. 37) ed un balcone di 42,61 mq (vedi foto n. 38, 39 e 40). L'area esterna al piano primo è tenuta in parte ad aiuola ed in parte a marciapiede di circa 35,74 mq (vedi foto n. 41, 42 e 43). L'intero edificio si presenta in corso di costruzione con copertura ultimata, con il piano seminterrato con soffitti allo stato grezzo nel garage, intonacati nel W.C. e nel deposito, pavimentazione in piastrelle, pareti rivestite di pietra, aperture del garage con serrande avvolgibili in ferro, W.C. privo di porta, impianto elettrico parzialmente fuori traccia, scala di accesso al piano terra priva di pavimentazione, portico con pavimentazione in ceramica con pilastri e soffitto allo stato grezzo, piazzale esterno in battuto di cemento, scale esterne in C.A. allo stato grezzo, muri esterni delle scale ed intercapedine rivestiti in pietra. Il piano terra si presenta con pavimentazione delle camere in parquet chiaro, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, bagno privo di sanitari con pavimento e pareti rivestite in ceramica, portone d'ingresso e del disimpegno del tipo blindato, bagno sala e salone privi di infissi interni, infissi esterni con finestre in metallo e grate in ferro, caminetto collocato nell'angolo nord est del salone da rifinire, impianto idrico elettrico termico e fognario sottotraccia da ultimare, scala di accesso al piano primo priva di pavimentazione, terrazzo allo stato grezzo privo di parapetto o ringhiera, di pavimentazione con sola guaina impermeabilizzante posata in opera, marciapiedi privi di rifiniture, muri esterni delle aiuole marciapiedi, scale ed intercapedine rivestiti in pietra, intercapedine rivestita in mattoncini, pareti esterne rivestite in mattoncini. Il piano primo si presenta con pavimentazione delle camere in parquet scuro, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, bagni privi di sanitari con pavimenti e pareti rivestite in ceramica, privo di infissi interni, infissi esterni con finestre in metallo con grate in ferro o persiane ad anta, caminetto collocato nell'angolo nord est della camera da rifinire, impianto idrico elettrico termico e fognario sottotraccia da ultimare, balcone allo stato grezzo con parapetto in mattoncini rossi privo di ringhiera e pavimentazione, marciapiedi privi di rifiniture, muri esterni delle aiuole marciapiedi, scale rivestiti in pietra, pareti esterne rivestite in mattoncini. Le scale esterne poste sul lato nord del fabbricato nonché i muri ed i marciapiedi adiacenti risultano essere stati edificati sulla confinante particella 394 di proprietà di terzi (vedi planimetria dello stato dei luoghi allegata).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 55, Sub. 2, Categoria F3 - Fg. 62, Part. 55, Sub. 3, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 521.000,00

Valutazione: Intera piena proprietà.

Mq 520,89 a € 1.000,00/mq = € 520.890,00 che si arrotonda a € 521.000,00

A detrarre:

- Costo pratica di adeguamento statico/sismico = € 3.500,00
- Costo pratica per Permesso di Costruire in sanatoria = € 3.000,00
- Sanzione amministrativa = € 1.000,00
- Costo per la CILA art. 55 = € 3.000,00
- Costo per Variazione catastale (fusione) = € 500,00.

Valutazione base asta = € 510.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Veroli (FR) - Viale Roma s.n.c.	520,89 mq	1.000,00 €/mq	€ 520.890,00	100,00%	€ 521.000,00
				Valore di stima:	€ 521.000,00

Valore di stima: € 521.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costo pratica di adeguamento statico/sismico	3.500,00	€
Costo pratica per Permesso di Costruire in sanatoria	3.000,00	€
Sanzione amministrativa	1.000,00	€
Costo per la CILA art. 55	3.000,00	€
Costo per variazione catastale	500,00	€

Valore finale di stima: € 510.000,00

Valutazione: Intera piena proprietà.

Mq 520,89 a € 1.000,00/mq = € 520.890,00 che si arrotonda a € 521.000,00

A detrarre:

- Costo pratica di adeguamento statico/sismico = € 3.500,00
- Costo pratica per Permesso di Costruire in sanatoria = € 3.000,00
- Sanzione amministrativa = € 1.000,00
- Costo per la CILA art. 55 = € 3.000,00
- Costo per la variazione catastale = € 500,00.

Valutazione base asta = € 510.000,00

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 03/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Palmieri Giovanni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Verbali di accesso sopralluogo

- ✓ Altri allegati - Certificato di residenza e stato civile e anagrafico di matrimonio
- ✓ Visure e schede catastali - Visure catastali
- ✓ Visure e schede catastali - Elenco Immobili
- ✓ Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico
- ✓ Visure e schede catastali - - Elenco Subalterni
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Altri allegati - Planimetrie dello stato dei luoghi con sovrapposizione grafica tra stato di fatto e titoli edilizi
- ✓ Foto - Documentazione fotografica
- ✓ Atto di provenienza - Atto Notaio Umberto Perna del 14-07-1989 rep 6341
- ✓ Concessione edilizia - Permesso di Costruire in sanatoria n. 52 del 21/12/2006
- ✓ Concessione edilizia - Permesso di Costruire in sanatoria n. 53 del 21/12/2006
- ✓ Concessione edilizia - Autorizzazione n 92 del 28-09-2006
- ✓ Altri allegati - Visure ipotecarie

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Veroli (FR) - Viale Roma s.n.c.
- Immobile sito nel comune di Veroli, in Viale Roma snc, distinto in Catasto al foglio 62, particella 55, subalterni 2 e 3. Trattasi di una villa in corso di costruzione composta da un piano seminterrato e due piani fuori terra con ampia area cortilizia tenuta a piazzale, marciapiede e aiuole, (vedi foto da n. 1 a 3), edificata nei primi anni del 2000, con struttura portante in blocchi squadrati di tufo, tamponatura in muratura, copertura a tetto. L'immobile che risulta essere completamente recintato, ha accesso dalla strada comunale tramite una rampa di accesso a fondo asfaltato che alcuni metri conduce al cancello carrabile in ferro battuto posto sul lato sud est della proprietà (vedi foto n.4). In fase di accesso sopralluogo il sottoscritto ha potuto accertare che una porzione di recinzione lungo il confine lato est della proprietà risulta essere crollato (vedi foto n. 5, 6 e 7). La villa si compone al piano seminterrato di un piazzale di circa 304,13 mq (vedi foto n. 2 e 3), un portico di 53,20 mq (vedi foto n. 1 e 8), un garage di 99,18 mq (vedi foto n. 9 e 10), un wc di 3,54 mq (vedi foto n. 11), un deposito di 5,86 mq ed una scala di collegamento con il piano terra (vedi foto n. 12). Sui tre lati interrati (nord ovest ed est) del piano seminterrato è presente un'intercapedine con parete esterna in roccia (vedi foto n. 13 e 14) mentre sull'area esterna sono presenti un forno a legna, un piccolo recinto per il ricovero (vedi foto n. 2 e 3) dei cani nonché due scale scoperte poste ai lati del fabbricato che danno accesso al piano terra (vedi foto n. 15 e 16). Il piano terra è composto da un marciapiede di circa 28,48 mq (vedi foto n. 17), un'aiuola di circa 14,57 mq, un terrazzo di circa 59,35 mq (vedi foto n. 2 e 18), un marciapiede di circa 26,87 mq (vedi foto n. 19), un ingresso di 9,90 mq, con scala d'accesso al piano primo (vedi foto n. 20), una sala di 37,02 mq (vedi foto n. 21), un salone di 57,66 mq (vedi foto n. 22), un disimpegno di 3.18 mq (vedi foto n. 23), un disimpegno di 1,50 mq (vedi foto n. 24) e un bagno di 2,82 mq (vedi foto n. 25). Sul lato interrato (ovest) del piano terra è presente un'intercapedine con parete esterna in mattoni (vedi foto n.26, 27 e 28). Sull'area esterna lato nord vi sono le scale di collegamento tra i piani del fabbricato (vedi foto n.29 e 30). Il piano primo è composto da un corridoio di 11,96 (vedi foto n. 31), una camera di 22,02 mq , un disimpegno di 4,12 mq (vedi foto n. 32), un bagno di 7,69 mq, una camera di 26,14 mq (vedi foto n. 33), una camera di 16,45 mq (vedi foto n. 34), un bagno di 5,89 mq (vedi foto n. 35), una camera di 15,92 mq (vedi foto n. 36), un bagno di 4,81 mq (vedi foto n. 37) ed un balcone di 42,61 mq (vedi foto n. 38, 39 e 40). L'area esterna al piano primo è tenuta in parte ad aiuola ed in parte a marciapiede di circa 35,74 mq (vedi foto n. 41, 42 e 43). L'intero edificio si presenta in corso di costruzione con copertura ultimata, con il piano seminterrato con soffitti allo stato grezzo nel garage, intonacati nel W.C. e nel deposito, pavimentazione in piastrelle, pareti rivestite di pietra, aperture del garage con serrande avvolgibili in ferro, W.C. privo di porta, impianto elettrico parzialmente fuori traccia, scala di accesso al piano terra priva di pavimentazione, portico con pavimentazione in ceramica con pilastri e soffitto allo stato grezzo, piazzale esterno in battuto di cemento, scale esterne in C.A. allo stato grezzo, muri esterni delle scale ed intercapedine rivestiti in pietra. Il piano terra si presenta con pavimentazione delle camere in parquet chiaro, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, bagno privo di sanitari con pavimento e pareti rivestite in ceramica, portone d'ingresso e del disimpegno del tipo blindato, bagno sala e salone privi di infissi interni, infissi esterni con finestre in metallo e grate in ferro, caminetto collocato nell'angolo nord est del salone da rifinire, impianto idrico elettrico termico e fognario sottotraccia da ultimare, scala di accesso al piano primo priva di pavimentazione, terrazzo allo stato grezzo privo di parapetto o ringhiera, di pavimentazione con sola guaina impermeabilizzante posata in opera, marciapiedi privi di rifiniture, muri esterni delle aiuole marciapiedi, scale ed intercapedine rivestiti in pietra, intercapedine rivestita in mattoncini, pareti esterne rivestite in mattoncini. Il piano primo si presenta con pavimentazione delle camere in parquet scuro, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, bagni privi di sanitari con pavimenti e pareti rivestite in ceramica, privo di infissi interni, infissi esterni con finestre in metallo con grate in ferro o persiane ad anta, caminetto

collocato nell'angolo nord est della camera da rifinire, impianto idrico elettrico termico e fognario sottotraccia da ultimare, balcone allo stato grezzo con parapetto in mattoncini rossi privo di ringhiera e pavimentazione, marciapiedi privi di rifiniture, muri esterni delle aiuole marciapiedi, scale rivestiti in pietra, pareti esterne rivestite in mattoncini. Le scale esterne poste sul lato nord del fabbricato nonché i muri ed i marciapiedi adiacenti risultano essere stati edificati sulla confinante particella 394 di proprietà di terzi (vedi planimetria dello stato dei luoghi allegata).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 55, Sub. 2, Categoria F3 - Fg. 62, Part. 55, Sub. 3, Categoria F3

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

Prezzo base d'asta: € 510.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 55/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 510.000,00

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Veroli (FR) - Viale Roma s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 55, Sub. 2, Categoria F3 - Fg. 62, Part. 55, Sub. 3, Categoria F3	Superficie	520,89 mq
Descrizione:	<p>- Immobile sito nel comune di Veroli, in Viale Roma snc, distinto in Catasto al foglio 62, particella 55, subalterni 2 e 3. Trattasi di una villa in corso di costruzione composta da un piano seminterrato e due piani fuori terra con ampia area cortilizia tenuta a piazzale, marciapiede e aiuole, (vedi foto da n. 1 a 3), edificata nei primi anni del 2000, con struttura portante in blocchi squadrati di tufo, tamponatura in muratura, copertura a tetto. L'immobile che risulta essere completamente recintato, ha accesso dalla strada comunale tramite una rampa di accesso a fondo asfaltato che alcuni metri conduce al cancello carrabile in ferro battuto posto sul lato sud est della proprietà (vedi foto n.4). In fase di accesso sopralluogo il sottoscritto ha potuto accertare che una porzione di recinzione lungo il confine lato est della proprietà risulta essere crollato (vedi foto n. 5, 6 e 7). La villa si compone al piano seminterrato di un piazzale di circa 304,13 mq (vedi foto n. 2 e 3), un portico di 53,20 mq (vedi foto n. 1 e 8), un garage di 99,18 mq (vedi foto n. 9 e 10), un wc di 3,54 mq (vedi foto n. 11), un deposito di 5,86 mq ed una scala di collegamento con il piano terra (vedi foto n. 12). Sui tre lati interrati (nord ovest ed est) del piano seminterrato è presente un'intercapedine con parete esterna in roccia (vedi foto n. 13 e 14) mentre sull'area esterna sono presenti un forno a legna, un piccolo recinto per il ricovero (vedi foto n. 2 e 3) dei cani nonché due scale scoperte poste ai lati del fabbricato che danno accesso al piano terra (vedi foto n. 15 e 16). Il piano terra è composto da un marciapiede di circa 28,48 mq (vedi foto n. 17), un'aiuola di circa 14,57 mq, un terrazzo di circa 59,35 mq (vedi foto n. 2 e 18), un marciapiede di circa 26,87 mq (vedi foto n. 19), un ingresso di 9,90 mq, con scala d'accesso al piano primo (vedi foto n. 20), una sala di 37,02 mq (vedi foto n. 21), un salone di 57,66 mq (vedi foto n. 22), un disimpegno di 3.18 mq (vedi foto n. 23), un disimpegno di 1,50 mq (vedi foto n. 24) e un bagno di 2,82 mq (vedi foto n. 25). Sul lato interrato (ovest) del piano terra è presente un'intercapedine con parete esterna in mattoni (vedi foto n.26, 27 e 28). Sull'area esterna lato nord vi sono le scale di collegamento tra i piani del fabbricato (vedi foto n.29 e 30). Il piano primo è composto da un corridoio di 11,96 (vedi foto n. 31), una camera di 22,02 mq , un disimpegno di 4,12 mq (vedi foto n. 32), un bagno di 7,69 mq, una camera di 26,14 mq (vedi foto n. 33), una camera di 16,45 mq (vedi foto n. 34), un bagno di 5,89 mq (vedi foto n. 35), una camera di 15,92 mq (vedi foto n. 36), un bagno di 4,81 mq (vedi foto n. 37) ed un balcone di 42,61 mq (vedi foto n. 38, 39 e 40). L'area esterna al piano primo è tenuta in parte ad aiuola ed in parte a marciapiede di circa 35,74 mq (vedi foto n. 41, 42 e 43). L'intero edificio si presenta in corso di costruzione con copertura ultimata, con il piano seminterrato con soffitti allo stato grezzo nel garage, intonacati nel W.C. e nel deposito, pavimentazione in piastrelle, pareti rivestite di pietra, aperture del garage con serrande avvolgibili in ferro, W.C. privo di porta, impianto elettrico parzialmente fuori traccia, scala di accesso al piano terra priva di pavimentazione, portico con pavimentazione in ceramica con pilastri e soffitto allo stato grezzo, piazzale esterno in battuto di cemento, scale esterne in C.A. allo stato grezzo, muri esterni delle scale ed intercapedine rivestiti in pietra. Il piano terra si presenta con pavimentazione delle camere in parquet chiaro, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, bagno privo di sanitari con pavimento e pareti rivestite in ceramica, portone d'ingresso e del disimpegno del tipo blindato, bagno sala e salone privi di infissi interni, infissi esterni con finestre in metallo e grate in ferro, caminetto collocato nell'angolo nord est del salone da rifinire, impianto idrico elettrico termico e fognario sottotraccia da ultimare, scala di accesso al piano primo priva di pavimentazione, terrazzo allo stato grezzo privo di parapetto o ringhiera, di pavimentazione con sola guaina impermeabilizzante posata in opera, marciapiedi privi di rifiniture, muri esterni delle aiuole marciapiedi, scale ed intercapedine rivestiti in pietra, intercapedine rivestita in mattoncini, pareti esterne rivestite in mattoncini. Il piano primo si presenta con pavimentazione delle camere in parquet scuro, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, bagni privi di sanitari con pavimenti e pareti rivestite in ceramica, privo di infissi interni, infissi esterni con finestre in metallo con grate in ferro o persiane ad anta, caminetto collocato nell'angolo nord est della camera da rifinire, impianto idrico elettrico termico e fognario sottotraccia da ultimare, balcone allo stato grezzo con parapetto in mattoncini rossi privo di ringhiera e pavimentazione, marciapiedi privi di rifiniture, muri esterni delle aiuole marciapiedi, scale rivestiti in pietra, pareti esterne rivestite in mattoncini. Le scale esterne poste sul lato nord del</p>		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di separazione personale
Iscritto a FROSINONE il 16/05/2022
Reg. gen. 8562 - Reg. part. 828
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale Di Frosinone
Data: 11/05/2022
N° repertorio: 462
N° raccolta: 2022

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 21/03/2025
Reg. gen. 5048 - Reg. part. 3975
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura