
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Palmieri Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 155/2024 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.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 155/2024 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 946.000,00	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20

INCARICO

All'udienza del 04/12/2024, 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) - Via Case Viti snc

DESCRIZIONE

- Immobile sito nel comune di Veroli, in via Case Viti snc, distinto in Catasto al foglio 101, particella 2413, subalterno 4.

Trattasi di una villa composta da un piano seminterrato e due piani fuori terra con ampia area cortilizia, giardino e piscina (vedi foto da n. 1 a 10), di recente edificazione, con struttura portante in C.A., tamponatura in muratura, copertura a tetto. L'immobile che risulta essere completamente recintato, ha accesso dalla strada comunale via Case Viti tramite un viale a fondo asfaltato che dopo circa 100,00 ml conduce al cancello carrabile e pedonale posti sul lato sud ovest della proprietà.

La villa si compone al piano seminterrato di un salone di 72,61 mq (vedi foto n. 11, 12, 13 e 14), un bagno di 3,30 mq (vedi foto n. 15), una camera di 14,90 mq (vedi foto n. 16), una spa di 18,46 mq (vedi foto n. 17, 18 e 19), un vano scala di collegamento con il piano terra di 10,39 mq (vedi foto n. 20), un disimpegno di 3,83 mq, una lavanderia di 8,53 mq (vedi foto n. 21) ed un garage di 36,59 mq (vedi foto n. 22 e 23). Il piano seminterrato della villa ha un'intercapedine su tre lati (vedi foto n. 24 e 25). L'area esterna al piano seminterrato è composta da un locale ad uso ufficio di 34,24 mq (vedi foto n. 26 e 27), un'area tenuta a cortile e marciapiede di 86,48 mq con scala esterna d'accesso al piano primo, un'area tenuta a giardino di 86,36 mq, ed una piscina di 18,00 mq (vedi foto n. 1, 2, 3, 9, 10 e 27). La villa è composta al piano terra da un ingresso di circa 27,27 mq con doppia scala d'accesso al piano primo (vedi foto n. 28 e 29), un salotto di circa 36,83 mq (vedi foto n. 30), una sala da pranzo di circa 17,00 mq, una cucina di 18,63 mq (vedi foto n. 31), il vano scala di collegamento con il piano seminterrato (vedi foto n. 32), un disimpegno di 5,60 mq (vedi foto n. 33) un bagno di 6,80 mq (vedi foto n. 34 e 35) e terrazzo di 79,70 mq (vedi foto n. 8). L'area esterna al piano terra è tenuta a marciapiede per circa 39,11 mq e a giardino per circa 227,81 mq (vedi foto n. 4, 5, 6 e 7).

Il piano primo è composto da un disimpegno (pianerottolo di fine scala) di circa 14,17 mq con (vedi foto n. 36 e 37), un disimpegno di 5,46 mq (vedi foto n. 38), una camera di 11,89 mq (vedi foto n. 39), una camera di 13,38 mq (vedi foto n. 40), un bagno di 7,36 mq (vedi foto n. 41), un bagno di 7,12 mq (vedi foto n. 42), una camera di 24,94 mq (vedi foto n. 43) e una cabina armadio di 6,85 mq (vedi foto n. 44).

L'intero immobile si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione, con un grado di rifinitura al di sopra della media, con pareti esterne intonacate e tinteggiate, pareti e soffitti interni intonacati e tinteggiati, pareti e soffitti dei bagni rivestite con lastre in gres porcellanato effetto marmo, pavimenti delle camere al piano terra e primo in parquet, pavimenti dell'ingresso dei vani scala e dei disimpegni antistanti la doppia scala in gres porcellanato effetto marmo, pavimenti dell'intero piano seminterrato in ceramica con pareti del bagno e dell'angolo cottura rivestite in ceramica, infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio verniciato con zanzariera e serrande avvolgibili di sicurezza automatiche, portone sezionale automatico e porta blindata nel garage, grate in ferro negli accessi dell'intercapedine, sistema di allarme con videosorveglianza perimetrale esterna, sensori di movimento interni ed esterni e sensori alle finestre, impianti elettrico idrico termico e fognario sottotraccia, pavimentazione della scala esterna del terrazzo e dei marciapiedi al piano terra in travertino, del cortile e marciapiedi al piano seminterrato in gres, piscina interrata in perfette condizioni,

impianto di illuminazione nel giardino con lampioni in ferro, muro perimetrale esterno con struttura in C.A. con rivestimento sagomato e sovrastante ringhiera con pannelli in ferro.

La vendita del bene 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) - Via Case Viti snc

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)

CONFINI

Il fabbricato p.lla 2413 confina a nord est con le p.lle 2032, 2020, 2410 e 2411, a nord ovest con la p.lla 2409, a sud ovest con il viale d'accesso e a sud est con la p.lla 2372.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	-------------------------	---------	-------

	Netta	Lorda		e		
Abitazione	119,66 mq	139,78 mq	1	139,78 mq	2,70 m	Piano Seminterrato
Garage dis. e lavatoio	48,95 mq	62,67 mq	0,5	31,34 mq	2,70 m	Piano Seminterrato
Intercapedine accessibile	36,37 mq	47,79 mq	0,20	9,56 mq	2,70 m	Piano Seminterrato
Marcia piede e cortile	86,48 mq	86,48 mq	0,20	21,62 mq	0,00 m	Piano Seminterrato
Area di sedime fabbricato abusivo (ufficio)	37,18 mq	37,18 mq	0,20	5,58 mq	0,00 m	Piano Seminterrato
Piscina	18,00 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	0,00 m	Piano Seminterrato
Abitazione	112,16 mq	151,50 mq	1	151,50 mq	2,70 m	Piano Terra
Marcia piede	39,11 mq	39,11 mq	0,15	5,87 mq	0,00 m	Piano Terra
Giardino	314,17 mq	314,17 mq	0,15	47,13 mq	0,00 m	Piano seminterrato e Terra
Abitazione	91,17 mq	151,50 mq	1	151,50 mq	2,70 m	Piano Primo
Terrazzo	79,70 mq	79,70 mq	0,25	19,93 mq	0,00 m	Piano terra
Totale superficie convenzionale:				601,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				601,81 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 catastale	Rendita	Piano	Graffato
	101	2413	4		A7	3	11	357 mq	1306,64 €	S1, T, 1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. Tali difformità sono dovute al piano seminterrato dalla mancata restituzione grafica delle finestre del garage, della lavanderia del vano scala e SPA e di gran parte dell'intercapedine quest'ultima riportata in modo parziale, mentre ai piani terra e primo dalla mancata restituzione grafica delle riseghe esterne sulle facciate laterali nord est e sud ovest nonché dall'errata restituzione grafica delle aree esterne (vedi planimetrie catastali e planimetrie dello stato dei luoghi allegate alla presente).

L'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale. Per il detto aggiornamento della planimetria catastale il sottoscritto CTU stima un costo pari ad € 1.000,00.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 19/09/2023
- Scadenza contratto: 19/09/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 3.000,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 3.000,00

VEDI CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 3952 SERIE 3T ALLEGATO ALLA PRESENTE.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/1960	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Forleo	18/11/1960	1596	1203
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/09/1977	**** Omissis ****	Donazione e divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Chiappini	20/09/1977	59146	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/04/1979	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ruggero Rossi	26/04/1979	26333	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/06/1981	**** Omissis ****	Affrancazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rossi	04/06/1981	28652	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/02/1989	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Ufficio del Registro di Frosinone	28/02/1989	27	453
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Frosinone	10/11/1990	15740	12797
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/12/1992	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Frosinone	30/12/1992	99	545
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Frosinone	08/08/1998	12890	10672
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/04/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Franco Rossi	08/04/2006	50404	16000
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/08/2006	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Fragomeni	30/08/2006	32630	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/10/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Fragomeni	04/10/2006	321695	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/02/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Raponi	28/02/2007	40792	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/05/2015	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Angelina Lella	22/05/2015	33500	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/06/2015	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lella Angelina	05/06/2024	33516	17541

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/01/2025	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Franco Rossi	08/04/2006	50404	2
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Frosinone servizio pubblicità immobiliare	16/01/2025	706	568
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/01/2025	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Franco Rossi	08/04/2006	50404	1
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Frosinone servizio pubblicità immobiliare	16/01/2025	705	567
		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 risulta attualmente invariata.

L'Unità immobiliare sita in Veroli e attualmente censita nel Catasto Urbano al foglio 101, p.lla 2413 sub. 4, oggetto di esecuzione deriva dalla p.lla 2413 del Catasto Terreni, che deriva a sua volta dalla fusione delle seguenti p.lle:

- A) p.lla 2349 (ex 71);
B) p.lla 2369 (ex 2031);
C) p.lla 2371 (ex 1231);

attualmente di proprietà della **** Omissis **** per la piena proprietà a seguito:

- Per quanto riguarda gli immobili sopra descritti come A) p.lla 2349 (ex 71) e B) p.lla 2369 (ex 2031), dall'atto compravendita notaio Lella Angelina del 05/06/2015 rep.33516 da **** Omissis **** (CF CPGRL64R62A720V) nata a Boville Ernica (FR) il 22/10/1964 per la proprietà per 1/2 in regime di comunione legale con **** Omissis **** (CF STRNGL64B02L780J) nato a Veroli (FR) il 02/02/1964 e **** Omissis **** (CF PLMNNZ62T46A720E) nata a Boville Ernica (FR) il 06/12/1962 per la proprietà per 1/2.

A) La p.lla 2349 (ex 71) è pervenuta a **** Omissis **** (CF CPGRL64R62A720V) nata a Boville Ernica (FR) il 22/10/1964 per la proprietà per 1/2 in regime di comunione legale con **** Omissis **** (CF STRNGL64B02L780J) nato a Veroli (FR) il 02/02/1964 e e **** Omissis **** (CF PLMNNZ62T46A720E) nata a Boville Ernica (FR) il 06/12/1962 per la proprietà per 1/2 con atto notaio Carlo Fragomeni del 04/10/2006 rep. 321695 da **** Omissis **** (CF PCIGST49H17L780V) nato a Veroli (FR) il 17/06/1949 per 1/2 della piena proprietà e **** Omissis **** (CF PCICTN41D14L780N) nato a Veroli (FR) il 14/04/1941 per 1/2 della piena proprietà.

- La p.lla 2349 (ex 71) è pervenuta a **** Omissis **** (CF PCIGST49H17L780V) nato a Veroli (FR) il 17/06/1949 per 1/2 della piena proprietà e **** Omissis **** (CF PCICTN41D14L780N) nato a Veroli (FR) il 14/04/1941 per 1/2 della piena proprietà con atto di donazione notaio Ruggero Rossi del 26/04/1979 rep. 26333 da **** Omissis **** (CF PCIDNS14A01L780D) nato a Veroli (FR) il 01/01/1914.

B) La p.lla 2369 (ex 2031) è pervenuta a **** Omissis **** (CF CPGRL64R62A720V) nata a Boville Ernica (FR) il 22/10/1964 per la proprietà per 1/4 con atto di donazione notaio Carlo Fragomeni del 30/08/2006 rep. 32630 da **** Omissis **** (CF STRNGL64B02L780J) nato a Veroli (FR) il 02/02/1964.

- La p.lla 2369 (ex 2031) è pervenuta a **** Omissis **** (CF CPGRL64R62A720V) nata a Boville Ernica (FR) il 22/10/1964 per la proprietà per 1/2 in regime di comunione legale con **** Omissis **** (CF STRNGL64B02L780J) nato a Veroli (FR) il 02/02/1964 e **** Omissis **** (CF PLMNNZ62T46A720E) nata a Boville Ernica (FR) il 06/12/1962 per la proprietà per 1/2 con atto notaio Franco Rossi del 08/04/2006 rep. 50404 da **** Omissis **** (CF PCINGL34S27L780M) nato a Veroli (FR) il 27/11/1934, **** Omissis **** Pica Mario (CF PCIMRA41R27L780O) nato a Veroli (FR) il 27/10/1941 per 1/3 ciascuno della piena proprietà.

- La p.lla 2369 (ex 2031) è pervenuta a **** Omissis **** (CF PCINGL34S27L780M) nato a Veroli (FR) il 27/11/1934, **** Omissis **** Pica Mario**** Omissis **** Cestra Chiaravita**** Omissis **** Pica Michele**** Omissis **** Cestra Chiaravita## (Denuncia di Successione trascritta il 08/08/1998, R.G. 12890, R.P. 10672).

- La p.lla 2031 (ex 633) è pervenuta a **** Omissis **** e per la piena proprietà con atto di divisione notaio Vincenzo Forleo del 18/11/1960, rep. 1596 tra **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****.

C) La p.lla 2371 (ex 1231) è pervenuta alla **** Omissis **** con atto notaio Lella Angelina del 22/05/2015, rep. 33500 da **** Omissis **** (CF PRCLSN80E11D810K) nato a Frosinone (FR) il 11/05/1980 per la piena proprietà.

- La p.lla 1231 (attuale p.lla 2371) è pervenuta a **** Omissis **** (CF PRCLSN80E11D810K) nato a Frosinone (FR) il 11/05/1980 per la piena proprietà con atto notaio Francesco Raponi del 28/02/2007 rep. 40792 da **** Omissis **** (CF PRCMLE34M12L780N) nato a Veroli (FR) il 12/08/1934 per 1/1 del diritto dell'enfiteuta e 1/2 del diritto del concedente e da **** Omissis **** (CF PRNNA37C69L780A) nata a Veroli il 29/03/1937 per 1/2 del diritto del concedente.

- La p.lla 1231 (attuale p.lla 2371) è pervenuta a **** Omissis **** (CF PRCMLE34M12L780N) nato a Veroli (FR) il 12/08/1934 e **** Omissis **** (CF PRNNA37C69L780A) nata a Veroli il 29/03/1937 per il diritto dell'enfiteuta per atto di donazione e divisione notaio Chiappini del 20/09/1977, rep. 59146 ed per il diretto dominio in forza di Affrancazione con atto notaio Rossi del 04/06/1981 rep. 28652.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 30/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 02/11/2018
Reg. gen. 1736 - Reg. part. 2501
Quota: 1/1
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 450.000,00
Spese: € 450.000,00
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: Baldazzarra Matteo
Data: 31/10/2018
N° repertorio: 6841
N° raccolta: 5510
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 18/09/2024
Reg. gen. 16869 - Reg. part. 1489
Quota: 1/1
Importo: € 55.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 45.000,00
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 20/08/2024
N° repertorio: 1049

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 23/09/2024
Reg. gen. 17099 - Reg. part. 13833
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 101, p.lla 2413/4 è stato rilasciato il Permesso a Costruire n. 2813 del 23/12/2015, a nome della F.D. IMMOBILIARE S.R.L., relativo alla realizzazione di una villa bifamiliare all'interno del P.P.E. zona R2.7 Sant'Angelo. Successivamente per immobile sito in Veroli e distinto in catasto al foglio 101, p.lla 2413/4 è stata presentata la Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. 3087 del 16/02/2016, relativa alla realizzazione di una piscina con struttura in C.A..

Successivamente per lo stesso immobile è stata presentata la Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. 17159 del 14/09/2016 relativa ad una variante in corso d'opera del Permesso a Costruire n. 2813 del 23/12/2015, riguardante la diversa distribuzione degli spazi interni e fusione delle due unità abitative con creazione di un'unica unità abitativa.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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 primo nella presenza sulla parete lato nord ovest del pianerottolo/disimpegno di n. 3 finestre anziché di n. 2 finestre come da progetto, ed al piano seminterrato dall'avvenuta edificazione dell'intercapedine lato nord est e sud ovest, dall'apertura di una finestra sulla parete esterna del garage, della lavanderia e della SPA, dal cambio di destinazione d'uso dei locali interrati da cantina a bagno, salotto, camera e SPA, dall'avvenuta edificazione sull'area cortilizia di un locale con struttura mista ad uso Ufficio, e dalla diversa ubicazione della piscina sull'area esterna eseguita in difformità del titolo edilizio abilitativo.

Essendo il detto locale ad uso ufficio collocato sull'area cortilizia esterna edificato in materiale misto legno/metallo con struttura ancorata a suolo, privo di titolo edilizio abilitativo e con struttura precaria, lo stesso dovrà essere demolito a spese dell'eventuale aggiudicatario. I costi per la demolizione del locale ad uso ufficio vengono stimati dal sottoscritto a circa € 1.000,00.

Le difformità riscontrate al piano primo (n. tre finestre anziché 2) e al piano seminterrato con l'edificazione dell'intercapedine lato nord est e sud ovest, con relative aperture di finestre sulle pareti esterne del garage, della lavanderia e della SPA, dal cambio di destinazione d'uso dei locali da cantina a bagno, salotto, camera e SPA nonché dalla diversa ubicazione della piscina sull'area esterna, queste potranno essere sanate con pratica edilizia ovvero con Permesso di Costruire in Sanatoria.

Il sottoscritto CTU stima un costo pari a circa € 6.500,00 per spese tecniche per la definizione pratica edilizia in sanatoria nonché progetto e calcoli strutturali per genio civile, un costo di circa € 500,00 per il pagamento del costo di costruzione, a circa € 1.000,00 per pagamento dell'oblazione ed a circa € 7.000,00 di sanzione amministrativa pecuniaria.

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) - Via Case Viti snc
- Immobile sito nel comune di Veroli, in via Case Viti snc, distinto in Catasto al foglio 101, particella 2413, subalterno 4. Trattasi di una villa composta da un piano seminterrato e due piani fuori terra con ampia area cortilizia, giardino e piscina (vedi foto da n. 1 a 10), di recente edificazione, con struttura portante in C.A., tamponatura in muratura, copertura a tetto. L'immobile che risulta essere completamente recintato, ha accesso dalla strada comunale via Case Viti tramite un viale a fondo asfaltato che dopo circa 100,00 ml conduce al cancello carrabile e pedonale posti sul lato sud ovest della proprietà. La villa si compone al piano seminterrato di un salone di 72,61 mq (vedi foto n. 11, 12, 13 e 14), un bagno di 3,30 mq (vedi foto n. 15), una camera di 14,90 mq (vedi foto n. 16), una spa di 18,46 mq (vedi foto n. 17, 18 e 19), un vano scala di collegamento con il piano terra di 10,39 mq (vedi foto n. 20), un disimpegno di 3,83 mq, una lavanderia di 8,53 mq (vedi foto n. 21) ed un garage di 36,59 mq (vedi foto n. 22 e 23). Il piano seminterrato della villa ha un'intercapedine su tre lati (vedi foto n. 24 e 25). L'area esterna al piano seminterrato è composta da un locale ad uso ufficio di 34,24 mq (vedi foto n. 26 e 27), un'area tenuta a cortile e marciapiede di 86,48 mq con scala esterna d'accesso al piano primo, un'area tenuta a giardino di 86,36 mq, ed una piscina di 18,00 mq (vedi foto n. 1, 2, 3, 9, 10 e 27). La villa è composta al piano terra da un ingresso di circa 27,27 mq con doppia scala d'accesso al piano primo (vedi foto n. 28 e 29), un salotto di circa 36,83 mq (vedi foto n. 30), una sala da pranzo di circa 17,00 mq, una cucina di 18,63 mq (vedi foto n. 31), il vano scala di collegamento con il piano seminterrato (vedi foto n. 32), un disimpegno di 5,60 mq (vedi foto n. 33) un bagno di 6,80 mq (vedi foto n. 34 e 35) e terrazzo di 79,70 mq (vedi foto n. 8). L'area esterna al piano terra è tenuta a marciapiede per circa 39,11 mq e a giardino per circa 227,81 mq (vedi foto n. 4, 5, 6 e 7). Il piano primo è composto da un disimpegno (pianerottolo di fine scala) di circa 14,17 mq con (vedi foto n. 36 e 37), un disimpegno di 5,46 mq (vedi foto n. 38), una camera di 11,89 mq (vedi foto n. 39), una camera di 13,38 mq (vedi foto n. 40), un bagno di 7,36 mq (vedi foto n. 41), un bagno di 7,12 mq (vedi foto n. 42), una camera di 24,94 mq (vedi foto n. 43) e una cabina armadio di 6,85 mq (vedi foto n. 44). L'intero immobile si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione, con un grado di rifinitura al di

sopra della media, con pareti esterne intonacate e tinteggiate, pareti e soffitti interni intonacati e tinteggiati, pareti e soffitti dei bagni rivestite con lastre in gres porcellanato effetto marmo, pavimenti delle camere al piano terra e primo in parquet, pavimenti dell'ingresso dei vani scala e dei disimpegni antistanti la doppia scala in gres porcellanato effetto marmo, pavimenti dell'intero piano seminterrato in ceramica con pareti del bagno e dell'angolo cottura rivestite in ceramica, infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio verniciato con zanzariera e serrande avvolgibili di sicurezza automatiche, portone sezionale automatico e porta blindata nel garage, grate in ferro negli accessi dell'intercapedine, sistema di allarme con videosorveglianza perimetrale esterna, sensori di movimento interni ed esterni e sensori alle finestre, impianti elettrico idrico termico e fognario sottotraccia, pavimentazione della scala esterna del terrazzo e dei marciapiedi al piano terra in travertino, del cortile e marciapiedi al piano seminterrato in gres, piscina interrata in perfette condizioni, impianto di illuminazione nel giardino con lampioni in ferro, muro perimetrale esterno con struttura in C.A. con rivestimento sagomato e sovrastante ringhiera con pannelli in ferro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 2413, Sub. 4, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 963.000,00

La consistenza dell'immobile è la seguente:

Superficie commerciale totale = 601,81 mq

Valutazione: Intera piena proprietà.

Mq 601,81 a € 1.600,00/mq = € 962.896,00 che si arrotonda a € 963.000,00

A detrarre:

- Costo demolizione totale locale ad uso ufficio = € 1.000,00
- Spese tecniche pratica edilizia in sanatoria e genio civile = € 6.500,00
- Pagamento del costo di costruzione = € 500,00
- Pagamento dell'Oblazione = € 1.000,00
- Sanzione amministrativa = € 7.000,00
- Costo per l'aggiornamento della planimetria catastale = € 1.000,00.

Valutazione base asta = € 946.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Veroli (FR) - Via Case Viti snc	601,81 mq	1.600,00 €/mq	€ 962.896,00	100,00%	€ 963.000,00
				Valore di stima:	€ 963.000,00

Valore di stima: € 963.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costo demolizione totale locale ad uso ufficio	1.000,00	€
Spese tecniche pratica edilizia in sanatoria e genio civile	6.500,00	€

Pagamento del costo di costruzione	500,00	€
Pagamento dell'Oblazione	1.000,00	€
Sanzione amministrativa pecuniaria	7.000,00	€
Costo per l'aggiornamento della planimetria catastale	1.000,00	€

Valore finale di stima: € 946.000,00

La consistenza dell'immobile è la seguente:

Superficie commerciale totale = 601,81 mq

Valutazione: Intera piena proprietà.

Mq 601,81 a € 1.600,00/mq = € 962.896,00 che si arrotonda a € 963.000,00

A detrarre:

- Costo demolizione totale locale ad uso ufficio = € 1.000,00
 - Spese tecniche pratica edilizia in sanatoria e genio civile = € 6.500,00
 - Pagamento del costo di costruzione = € 500,00
 - Pagamento dell'Oblazione = € 1.000,00
 - Sanzione amministrativa = € 7.000,00
 - Costo per l'aggiornamento della planimetria catastale = € 1.000,00.
- Valutazione base asta = € 946.000,00.

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 16/03/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Verbale redatto in sede di sopralluogo
- ✓ Visure e schede catastali - Visura Catastale
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Estratti di mappa

- ✓ Altri allegati - Planimetrie dello stato dei luoghi
- ✓ Foto - Documentazione fotografica
- ✓ Atto di provenienza - Atto Notaio Lella Angelina del 05-06-2015 rep 33516
- ✓ Atto di provenienza - Atto Notaio Carlo Fragomeni del 30-08-2006 rep 32630
- ✓ Atto di provenienza - Atto Notaio Franco Rossi del 08-04-2006 rep 50404
- ✓ Altri allegati - Interrogazione di registrazione Contratto di Locazione n 3952 serie 3T
- ✓ Concessione edilizia - Permesso di Costruire n. 2813 del 23-12-2015
- ✓ Concessione edilizia - Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 16-02-2016 prot 3087
- ✓ Concessione edilizia - Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 14-09-2016 prot 17159
- ✓ Altri allegati - Visure ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Visura Camerale

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Veroli (FR) - Via Case Viti snc
- Immobile sito nel comune di Veroli, in via Case Viti snc, distinto in Catasto al foglio 101, particella 2413, subalterno 4. Trattasi di una villa composta da un piano seminterrato e due piani fuori terra con ampia area cortilizia, giardino e piscina (vedi foto da n. 1 a 10), di recente edificazione, con struttura portante in C.A., tamponatura in muratura, copertura a tetto. L'immobile che risulta essere completamente recintato, ha accesso dalla strada comunale via Case Viti tramite un viale a fondo asfaltato che dopo circa 100,00 ml conduce al cancello carrabile e pedonale posti sul lato sud ovest della proprietà. La villa si compone al piano seminterrato di un salone di 72,61 mq (vedi foto n. 11, 12, 13 e 14), un bagno di 3,30 mq (vedi foto n. 15), una camera di 14,90 mq (vedi foto n. 16), una spa di 18,46 mq (vedi foto n. 17, 18 e 19), un vano scala di collegamento con il piano terra di 10,39 mq (vedi foto n. 20), un disimpegno di 3,83 mq, una lavanderia di 8,53 mq (vedi foto n. 21) ed un garage di 36,59 mq (vedi foto n. 22 e 23). Il piano seminterrato della villa ha un'intercapedine su tre lati (vedi foto n. 24 e 25). L'area esterna al piano seminterrato è composta da un locale ad uso ufficio di 34,24 mq (vedi foto n. 26 e 27), un'area tenuta a cortile e marciapiede di 86,48 mq con scala esterna d'accesso al piano primo, un'area tenuta a giardino di 86,36 mq, ed una piscina di 18,00 mq (vedi foto n. 1, 2, 3, 9, 10 e 27). La villa è composta al piano terra da un ingresso di circa 27,27 mq con doppia scala d'accesso al piano primo (vedi foto n. 28 e 29), un salotto di circa 36,83 mq (vedi foto n. 30), una sala da pranzo di circa 17,00 mq, una cucina di 18,63 mq (vedi foto n. 31), il vano scala di collegamento con il piano seminterrato (vedi foto n. 32), un disimpegno di 5,60 mq (vedi foto n. 33) un bagno di 6,80 mq (vedi foto n. 34 e 35) e terrazzo di 79,70 mq (vedi foto n. 8). L'area esterna al piano terra è tenuta a marciapiede per circa 39,11 mq e a giardino per circa 227,81 mq (vedi foto n. 4, 5, 6 e 7). Il piano primo è composto da un disimpegno (pianerottolo di fine scala) di circa 14,17 mq con (vedi foto n. 36 e 37), un disimpegno di 5,46 mq (vedi foto n. 38), una camera di 11,89 mq (vedi foto n. 39), una camera di 13,38 mq (vedi foto n. 40), un bagno di 7,36 mq (vedi foto n. 41), un bagno di 7,12 mq (vedi foto n. 42), una camera di 24,94 mq (vedi foto n. 43) e una cabina armadio di 6,85 mq (vedi foto n. 44). L'intero immobile si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione, con un grado di rifinitura al di sopra della media, con pareti esterne intonacate e tinteggiate, pareti e soffitti interni intonacati e tinteggiati, pareti e soffitti dei bagni rivestite con lastre in gres porcellanato effetto marmo, pavimenti delle camere al piano terra e primo in parquet, pavimenti dell'ingresso dei vani scala e dei disimpegni antistanti la doppia scala in gres porcellanato effetto marmo, pavimenti dell'intero piano seminterrato in ceramica con pareti del bagno e dell'angolo cottura rivestite in ceramica, infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio verniciato con zanzariera e serrande avvolgibili di sicurezza automatiche, portone sezionale automatico e porta blindata nel garage, grate in ferro negli accessi dell'intercapedine, sistema di allarme con videosorveglianza perimetrale esterna, sensori di movimento interni ed esterni e sensori alle finestre, impianti elettrico idrico termico e fognario sottotraccia, pavimentazione della scala esterna del terrazzo e dei marciapiedi al piano terra in travertino, del cortile e marciapiedi al piano seminterrato in gres, piscina interrata in perfette condizioni, impianto di illuminazione nel giardino con lampioni in ferro, muro perimetrale esterno con struttura in C.A. con rivestimento sagomato e sovrastante ringhiera con pannelli in ferro.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 2413, Sub. 4, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 946.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 155/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 946.000,00

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Veroli (FR) - Via Case Viti snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 2413, Sub. 4, Categoria A7	Superficie	601,81 mq
Descrizione:	<p>- Immobile sito nel comune di Veroli, in via Case Viti snc, distinto in Catasto al foglio 101, particella 2413, subalterno 4. Trattasi di una villa composta da un piano seminterrato e due piani fuori terra con ampia area cortilizia, giardino e piscina (vedi foto da n. 1 a 10), di recente edificazione, con struttura portante in C.A., tamponatura in muratura, copertura a tetto. L'immobile che risulta essere completamente recintato, ha accesso dalla strada comunale via Case Viti tramite un viale a fondo asfaltato che dopo circa 100,00 ml conduce al cancello carrabile e pedonale posti sul lato sud ovest della proprietà. La villa si compone al piano seminterrato di un salone di 72,61 mq (vedi foto n. 11, 12, 13 e 14), un bagno di 3,30 mq (vedi foto n. 15), una camera di 14,90 mq (vedi foto n. 16), una spa di 18,46 mq (vedi foto n. 17, 18 e 19), un vano scala di collegamento con il piano terra di 10,39 mq (vedi foto n. 20), un disimpegno di 3,83 mq, una lavanderia di 8,53 mq (vedi foto n. 21) ed un garage di 36,59 mq (vedi foto n. 22 e 23). Il piano seminterrato della villa ha un'intercapedine su tre lati (vedi foto n. 24 e 25). L'area esterna al piano seminterrato è composta da un locale ad uso ufficio di 34,24 mq (vedi foto n. 26 e 27), un'area tenuta a cortile e marciapiede di 86,48 mq con scala esterna d'accesso al piano primo, un'area tenuta a giardino di 86,36 mq, ed una piscina di 18,00 mq (vedi foto n. 1, 2, 3, 9, 10 e 27). La villa è composta al piano terra da un ingresso di circa 27,27 mq con doppia scala d'accesso al piano primo (vedi foto n. 28 e 29), un salotto di circa 36,83 mq (vedi foto n. 30), una sala da pranzo di circa 17,00 mq, una cucina di 18,63 mq (vedi foto n. 31), il vano scala di collegamento con il piano seminterrato (vedi foto n. 32), un disimpegno di 5,60 mq (vedi foto n. 33) un bagno di 6,80 mq (vedi foto n. 34 e 35) e terrazzo di 79,70 mq (vedi foto n. 8). L'area esterna al piano terra è tenuta a marciapiede per circa 39,11 mq e a giardino per circa 227,81 mq (vedi foto n. 4, 5, 6 e 7). Il piano primo è composto da un disimpegno (pianerottolo di fine scala) di circa 14,17 mq con (vedi foto n. 36 e 37), un disimpegno di 5,46 mq (vedi foto n. 38), una camera di 11,89 mq (vedi foto n. 39), una camera di 13,38 mq (vedi foto n. 40), un bagno di 7,36 mq (vedi foto n. 41), un bagno di 7,12 mq (vedi foto n. 42), una camera di 24,94 mq (vedi foto n. 43) e una cabina armadio di 6,85 mq (vedi foto n. 44). L'intero immobile si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione, con un grado di rifinitura al di sopra della media, con pareti esterne intonacate e tinteggiate, pareti e soffitti interni intonacati e tinteggiati, pareti e soffitti dei bagni rivestite con lastre in gres porcellanato effetto marmo, pavimenti delle camere al piano terra e primo in parquet, pavimenti dell'ingresso dei vani scala e dei disimpegni antistanti la doppia scala in gres porcellanato effetto marmo, pavimenti dell'intero piano seminterrato in ceramica con pareti del bagno e dell'angolo cottura rivestite in ceramica, infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio verniciato con zanzariera e serrande avvolgibili di sicurezza automatiche, portone sezionale automatico e porta blindata nel garage, grate in ferro negli accessi dell'intercapedine, sistema di allarme con videosorveglianza perimetrale esterna, sensori di movimento interni ed esterni e sensori alle finestre, impianti elettrico idrico termico e fognario sottotraccia, pavimentazione della scala esterna del terrazzo e dei marciapiedi al piano terra in travertino, del cortile e marciapiedi al piano seminterrato in gres, piscina interrata in perfette condizioni, impianto di illuminazione nel giardino con lampioni in ferro, muro perimetrale esterno con struttura in C.A. con rivestimento sagomato e sovrastante ringhiera con pannelli in ferro.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 02/11/2018
Reg. gen. 1736 - Reg. part. 2501
Quota: 1/1
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 450.000,00
Spese: € 450.000,00
Percentuale interessi: 5,00 %
Rogante: Baldazzarra Matteo
Data: 31/10/2018
N° repertorio: 6841
N° raccolta: 5510

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 23/09/2024
Reg. gen. 17099 - Reg. part. 13833
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura