

# TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Natale Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 132/2024 del R.G.E.

promossa da

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*  
contro

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Patti .....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	7
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli .....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Stima / Formazione lotti .....	11
Riserve e particolarità da segnalare .....	12
Riepilogo bando d'asta .....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 132/2024 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15



All'udienza del 09/10/2024, il sottoscritto Ing. Natale Antonio, con studio in Via Marittima, 38 - 03100 - Frosinone (FR), email antonionatale.ing@gmail.com, PEC antonio.natale@ingpec.eu, Tel. 380 3238444, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Via Carlo Alberto 82, edificio Centro Storico, scala Unica, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 41°41'17.7"N 13°25'07.8"E)

## DESCRIZIONE

Immobile a destinazione d'uso civile abitazione, costituito da appartamento che si sviluppa su tre livelli, piano terra (livello strada), piano primo, secondo e terzo, ubicato all'interno di una palazzina in muratura portante sita nel centro storico del Comune di Veroli - Quartiere Santa Croce. L'accesso all'alloggio è garantito da portone indipendente che si affaccia su via pubblica a transito prevalentemente pedonale.

L'appartamento è inserito contesto urbano delle mura della vecchia città, in una zona residenziale con vocazione artigianale (abitazioni e botteghe). L'accesso alla palazzina è ubicato su Via Carlo Alberto, al civico 82. L'edificio in cui è inserito l'appartamento è attiguo ad altri corpi di fabbrica (anche essi in muratura portante) che costituiscono il tessuto urbano del centro storico. Nel suo complesso l'alloggio è caratterizzato da un discreto stato di conservazione, con finiture di superficie rustiche, porte ed infissi di basso profilo; esso è comunque dotato di tutte le utenze primarie ad eccezione del gas cittadino. In merito all'impiantistica, da una prima analisi visiva, questa risulta funzionante e per lo più sottotraccia, tuttavia non risponde ai requisiti previsti dalla normativa vigente. Alla data odierna non è stato possibile verificarne le certificazioni di installazione in quanto i documenti non sono disponibili. L'immobile risulta di proprietà del D.E., inserito in contesto urbano centrale, dentro le mura urbane cittadine, direttamente prospiciente su via pubblica. Quanto sopra descritto è meglio documentato nell'elaborato fotografico allegato. L'immobile, di edificazione ante 1967, risulta conforme sotto il profilo catastale ed urbanistico.

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** - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Via Carlo Alberto 82, edificio Centro Storico, scala Unica, piano T-1-2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Risultano essere stati pignorati beni, così come descritti nel verbale di pignoramento, con il diritto di piena proprietà in comunione legale dei beni del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* entrambi residenti in Veroli (FR) alla via Carlo Alberto n. 82 afferenti l' unità immobiliare sita nel comune di Veroli censita al NCEU al Foglio 110 Particella 371 Subalterno 7 graffato con Foglio 110 Particella 375 Subalterno 12 - Piano T-1 e 2.

## CONFINI

L'immobile oggetto di stima risulta confinante:

- a nord con la Particella 376 del Foglio 110 di codesto Comune e con cortile interno prospiciente su via pubblica Carlo Alberto;
- ad est con via pubblica Carlo Alberto;
- a sud con le Particelle 1199 et 374 del Foglio 110 di codesto Comune;
- ad ovest con la Particella 1199 del Foglio 110 e con affaccio su via pubblica Carlo Alberto.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	-----------------------------	---------	-------

Abitazione	113,00 mq	113,00 mq	1	113,00 mq	2,80 m	T-1-2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>113,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>113,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le altezze interne dell'appartamento variano da piano terra a piano secondo, gli orizzontamenti sono inoltre caratterizzati da salti di quota e gradini, l'altezza media è di circa 2.80 ml.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/11/1967 al 27/03/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 371, Sub. 5 Categoria A5 Cl.1, Cons. 2 Piano 1 Graffato 375/6
Dal 27/03/2007 al 01/12/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 371, Sub. 5 Categoria A5 Cl.1, Cons. 2 Piano 1 Graffato 375/6
Dal 18/06/1972 al 01/12/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. MU, Part. 371, Sub. 4 Categoria A5 Cl.1, Cons. 3 Rendita € 123,95 Piano T-2 Graffato 375/4
Dal 01/12/2009 al 06/03/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 110, Part. 371, Sub. 7 Categoria A4 Cl.5, Cons. 8,5 Superficie catastale 113 mq Rendita € 430,21 Piano T-1-2 Graffato 375/12

### DATI CATASTALI

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

110	371	7		A4	5	8,5	113 mq	430,21 €	T-1-2	375/12
-----	-----	---	--	----	---	-----	--------	----------	-------	--------

- Foglio 110 Particella 371 Subalterno 7 graffato con Foglio 110 Particella 375 Subalterno 12 - Piano T-1 e 2 superficie totale 113.00 mq.

### Corrispondenza catastale

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

Sussiste Corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti presso AdE.

Di fatto, i beni oggetto della presente stima sono pervenuti ai D.E. con identificativi catastali differenti dal numero di foglio e particella che attualmente individuano il compendio immobiliare pignorato e nella fattispecie:

con istanza FR 0331184 del 10/08/2007 vengono soppressi

- Foglio MU P 371/5 graffato P 375/6 + Foglio MU P 371/4 graffato P 375/4 che generano rispettivamente
- F. 110 P 371/5 graff. P 375/6 + F. 110 P 371/4 graff. P 375/6 queste ultime, a loro volta, con istanza FR 0046450 del 16/05/2016 vengono soppressi generando gli attuali
- Foglio 110 Particella 371 Subalterno 7 graffato con Foglio 110 Particella 375 Subalterno 12 - Piano T-1 e 2 superficie totale 113.00 mq.

### PRECISAZIONI

Nessuna nota da rilevare.

### PATTI

Non sono stati rilevati e dichiarati ulteriori particolari modi d'uso del bene oggetto di stima.

### STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in discreto stato di manutenzione e conservazione, le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate, le finiture orizzontali sono costituite da pavimentazione in ceramica, la scala ha gradini in marmo. Il portone di ingresso e le porte interne sono in legno, così come le finestre e le persiane a battente. L'impianto idrico e di smaltimento delle acque è sottotraccia, il sistema di produzione acqua calda sanitaria è alimentato da boiler elettrico; l'abitazione è priva di impianto termico.

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta indipendente, dotato di accesso pedonale prospiciente su via pubblica. Esso non ha parti comuni con altre unità immobiliari, non include porzioni aliene. Non si riscontrano di fatto beni indivisi.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Immobile a destinazione d'uso civile abitazione, costituito da porzione immobiliare cielo/terra inserita in più ampio manufatto in continuità del tessuto urbano del centro storico di Veroli.

L'appartamento si sviluppa su tre livelli fuoriterza (T-1-2). L'edificio ha una pianta irregolare inscrivibile in un trapezio, edificato ante 1967 con tipologia edilizia di muratura portante.

- Esposizione: lato prevalente disposto in direttrice Nord/sud.
- Altezza interna utile: 2.80 H media.
- Str. verticali: tamponatura esterna in sistema misto muratura portante e conci pietra irregolare a facciavista.
- Solai: laterocementizi.
- Copertura: a falde spioventi non praticabile.
- Manto di copertura: tegole e coppi.
- Pareti esterne ed interne: pareti interne con finitura in intonaco e pittura, esterne in pietra a facciavista.
- Pavimentazione interna: finitura mista in mattonelle di tipo rustico lapideo e marmo nelle scale.
- Infissi esterni ed interni: ante battenti in lego, porte e finestre in lego tamburato.
- Scale: interne per distribuzione verticale dei tre livelli.
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: di tipo sottotraccia a 220 V, completo di impianto idrico-sanitario. Privo di centrale termica.
- Terreno esclusivo: assente.
- Posto auto: assente.
- Soffitta, cantina o simili: assenti.
- Dotazioni condominiali: assenti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente occupato dal D.E.

Per completezza di Stima si definisce il potenziale Canone Locazione.

Sulla scorta dell'analisi dell'Osservatorio Mercato Immobiliare italiano effettuata dall'Agenzia delle Entrate, si ritiene opportuno indicare i seguenti valori di locazione:

3.20 €/mq mese X 113 mq = € 3611.60/mese circa = circa 4.340,00 €/anno

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/11/1967 al 27/03/2007	**** Omissis ****  [F.MU P.371/5 gr 375/6]	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notar KUSTERMANN	12/11/1967	371	219
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	06/12/1967		9984
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 18/06/1972 al 001/12/2009	**** Omissis ****  [F.MU P.371/4 gr 375/4]	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notar Martone	18/06/1972	1434	1035
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	06/07/1972	6775	6069
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 27/03/2007 al 01/12/2009	**** Omissis ****  [F.MU P.371/5 gr 375/6]	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notar Perna	27/03/2007	8694	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	28/03/2007	9877	5786
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 01/12/2009 al 06/03/2025	**** Omissis ****  [F.110 P.371/4 gr 375/4 et P.371/5 gr 375/6]	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notar Fabozzi	05/11/2009	301	239
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



	Frosinone	01/12/2009	27444	20691
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Risulta continuità nel ventennio del bene oggetto di stima relativamente al diritto di piena proprietà in comunione legale dei beni del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* entrambi residenti in Veroli (FR) alla via Carlo Alberto n. 82 afferenti l'unità immobiliare sita nel comune di Veroli censita al NCEU al Foglio 110 Particella 371 Subalterno 7 graffato con Foglio 110 Particella 375 Subalterno 12 - Piano T-1 e 2 superficie totale 113.00 mq.

Di fatto, i beni oggetto della presente stima sono pervenuti ai D.E. con identificativi catastali differenti dal numero di foglio e particella che attualmente individuano il compendio immobiliare pignorato e nella fattispecie:

con istanza FR 0331184 del 10/08/2007 vengono soppressi

- Foglio MU P 371/5 graffato P 375/6 + Foglio MU P 371/4 graffato P 375/4 che generano rispettivamente
- F. 110 P 371/5 graff. P 375/6 + F. 110 P 371/4 graff. P 375/6 queste ultime, a loro volta, con istanza FR 0046450 del 16/05/2016 vengono soppressi generando gli attuali
- Foglio 110 Particella 371 Subalterno 7 graffato con Foglio 110 Particella 375 Subalterno 12 - Piano T-1 e 2 superficie totale 113.00 mq.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 06/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia Mutuo  
Iscritto a Frosinone il 01/12/2009

Reg. gen. 27445 - Reg. part. 3798  
Quota: 142500  
Importo: € 142.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Frosinone il 20/07/2015  
Reg. gen. 12001 - Reg. part. 9447  
Quota: 1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Frosinone il 30/07/2024  
Reg. gen. 14335 - Reg. part. 11727  
Quota: 1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base della verifica effettuata presso gli UU.TT. del Comune di Veroli risulta che il bene oggetto di pignoramento ricade in Zona Omogenea A(centro storico) - come meglio indicato nell' Allegato Atti Comunali. In tale ambito non sono consentiti gli interventi edificatori di alcuna natura, ad eccezione di quelli autorizzati dalle NTA di codesto Comune afferenti il recupero del patrimonio edilizio esistente.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Fabbricato ubicato in centro storico, località Santa Croce, edificato in epoca anteriore al 1967.

### **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.



Impianto termico assente.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il D.E. dichiara che non sono presenti oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Via Carlo Alberto 82, edificio Centro Storico, scala Unica, piano T-1-2

Immobilabile a destinazione d'uso civile abitazione, costituito da appartamento che si sviluppa su tre livelli, piano terra (livello strada), piano primo, secondo e terzo, ubicato all'interno di una palazzina in muratura portante sita nel centro storico del Comune di Veroli - Quartiere Santa Croce. L'accesso all'alloggio è garantito da portone indipendente che si affaccia su via pubblica a transito prevalentemente pedonale. L'appartamento è inserito nel contesto urbano delle mura della vecchia città, in una zona residenziale con vocazione artigianale (abitazioni e botteghe). L'accesso alla palazzina è ubicato su Via Carlo Alberto, al civico 82. L'edificio in cui è inserito l'appartamento è attiguo ad altri corpi di fabbrica (anche essi in muratura portante) che costituiscono il tessuto urbano del centro storico. Nel suo complesso l'alloggio è caratterizzato da un discreto stato di conservazione, con finiture di superficie rustiche, porte ed infissi di basso profilo; esso è comunque dotato di tutte le utenze primarie ad eccezione del gas cittadino. In merito all'impiantistica, da una prima analisi visiva, questa risulta funzionante e per lo più sottotraccia, tuttavia non risponde ai requisiti previsti dalla normativa vigente. Alla data odierna non è stato possibile verificarne le certificazioni di installazione in quanto i documenti non sono disponibili. L'immobile risulta di proprietà del D.E., inserito in contesto urbano centrale, dentro le mura urbane cittadine, direttamente prospiciente su via pubblica. Quanto sopra descritto è meglio documentato nell'elaborato fotografico allegato. L'immobile, di edificazione ante 1967, risulta conforme sotto il profilo catastale ed urbanistico.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 110, Part. 371, Sub. 7, Categoria A4, Graffato 375/12

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

Valore di stima del bene: € 73.450,00

La valutazione del bene in questione, a partire dal riferimento di mercato di beni simili, anche se attualmente non molto attivo e diffuso, offre in forma abbastanza esplicita i valori dell'offerta, della vendita e i prezzi di realizzo. Sentiti inoltre gli esperti del settore ed addetti all'intermediazione immobiliare, consultate le c.d. emeroteche (raccolte di annunci economici) e sentiti funzionari degli uffici fiscali addetti alla tassazione delle compravendite, è stato possibile stabilire che per beni simili il valore medio possa oscillare fra €. 550,00 e €. 750,00 al metro quadro. Tenuto conto dell'esposizione, della posizione, dell'ubicazione, degli accessi, delle infrastrutture, dello stato di conservazione, nonché dei prezzi correnti sul mercato locale si considera congruo stabilire il seguente valore attribuibile al lotto pari a €. 650,00/mq = (seicentocinquanta/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Veroli (FR) - Via Carlo Alberto 82, edificio Centro Storico, scala Unica, piano T-1-2	113,00 mq	650,00 €/mq	€ 73.450,00	100,00%	€ 73.450,00
Valore di stima:					€ 73.450,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna nota da segnalare.

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

Frosinone, li 06/03/2025

**ELENCO ALLEGATI:**

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Natale Antonio  
ANTONIO  
NATALE  
Sez. A n. 1795  
Settori:  
civile ed ambientale  
industriale  
dell'intermediazione



- ✓ N° 1 Altri allegati - NOTIFICHE DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 06/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALI DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 06/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - RELAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 06/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE (Aggiornamento al 06/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CONSERVATORIA R.I. (Aggiornamento al 06/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA (Aggiornamento al 06/03/2025)



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Via Carlo Alberto 82, edificio Centro Storico, scala Unica, piano T-1-2  
Immobile a destinazione d'uso civile abitazione, costituito da appartamento che si sviluppa su tre livelli, piano terra (livello strada), piano primo, secondo e terzo, ubicato all'interno di una palazzina in muratura portante sita nel centro storico del Comune di Veroli - Quartiere Santa Croce. L'accesso all'alloggio è garantito da portone indipendente che si affaccia su via pubblica a transito prevalentemente pedonale. L'appartamento è inserito contesto urbano delle mura della vecchia città, in una zona residenziale con vocazione artigianale (abitazioni e botteghe). L'accesso alla palazzina è ubicato su Via Carlo Alberto, al civico 82. L'edificio in cui è inserito l'appartamento è attiguo ad altri corpi di fabbrica (anche essi in muratura portante) che costituiscono il tessuto urbano del centro storico. Nel suo complesso l'alloggio è caratterizzato da un discreto stato di conservazione, con finiture di superficie rustiche, porte ed infissi di basso profilo; esso è comunque dotato di tutte le utenze primarie ad eccezione del gas cittadino. In merito all'impiantistica, da una prima analisi visiva, questa risulta funzionante e per lo più sottotraccia, tuttavia non risponde ai requisiti previsti dalla normativa vigente. Alla data odierna non è stato possibile verificarne le certificazioni di installazione in quanto i documenti non sono disponibili. L'immobile risulta di proprietà del D.E., inserito in contesto urbano centrale, dentro le mura urbane cittadine, direttamente prospiciente su via pubblica. Quanto sopra descritto è meglio documentato nell'elaborato fotografico allegato. L'immobile, di edificazione ante 1967, risulta conforme sotto il profilo catastale ed urbanistico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 110, Part. 371, Sub. 7, Categoria A4, Graffato 375/12 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sulla base della verifica effettuata presso gli UU.TT. del Comune di Veroli risulta che il bene oggetto di pignoramento ricade in Zona Omogenea A(centro storico) - come meglio indicato nell'Allegato Atti Comunali. In tale ambito non sono consentiti gli interventi edificatori di alcuna natura, ad eccezione di quelli autorizzati dalle NTA di codesto Comune afferenti il recupero del patrimonio edilizio esistente.



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 132/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Veroli (FR) - Via Carlo Alberto 82, edificio Centro Storico, scala Unica, piano T-1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 110, Part. 371, Sub. 7, Categoria A4, Graffato 375/12	<b>Superficie</b>	113,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento si trova in discreto stato di manutenzione e conservazione, le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate, le finiture orizzontali sono costituite da pavimentazione in ceramica, la scala ha gradini in marmo. Il portone di ingresso e le porte interne sono in legno, così come le finestre e le persiane a battente. L'impianto idrico e di smaltimento delle acque è sottotraccia, il sistema di produzione acqua calda sanitaria è alimentato da boiler elettrico; l'abitazione è priva di impianto termico.		
<b>Descrizione:</b>	Immobile a destinazione d'uso civile abitazione, costituito da appartamento che si sviluppa su tre livelli, piano terra (livello strada), piano primo, secondo e terzo, ubicato all'interno di una palazzina in muratura portante sita nel centro storico del Comune di Veroli - Quartiere Santa Croce. L'accesso all'alloggio è garantito da portone indipendente che si affaccia su via pubblica a transito prevalentemente pedonale. L'appartamento è inserito contesto urbano delle mura della vecchia città, in una zona residenziale con vocazione artigianale (abitazioni e botteghe). L'accesso alla palazzina è ubicato su Via Carlo Alberto, al civico 82. L'edificio in cui è inserito l'appartamento è attiguo ad altri corpi di fabbrica (anche essi in muratura portante) che costituiscono il tessuto urbano del centro storico. Nel suo complesso l'alloggio è caratterizzato da un discreto stato di conservazione, con finiture di superficie rustiche, porte ed infissi di basso profilo; esso è comunque dotato di tutte le utenze primarie ad eccezione del gas cittadino. In merito all'impiantistica, da una prima analisi visiva, questa risulta funzionante e per lo più sottotraccia, tuttavia non risponde ai requisiti previsti dalla normativa vigente. Alla data odierna non è stato possibile verificarne le certificazioni di installazione in quanto i documenti non sono disponibili. L'immobile risulta di proprietà del D.E., inserito in contesto urbano centrale, dentro le mura urbane cittadine, direttamente prospiciente su via pubblica. Quanto sopra descritto è meglio documentato nell'elaborato fotografico allegato. L'immobile, di edificazione ante 1967, risulta conforme sotto il profilo catastale ed urbanistico.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta attualmente occupato dal D.E.		

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Veroli (FR) - Via Carlo Alberto 82, edificio Centro Storico, scala Unica, piano T-1-2	113,00 mq	650,00 €/mq	€ 73.450,00	100,00%	€ 73.450,00
Valore di stima:					€ 73.450,00