

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Varriale Raffaele, nell'Esecuzione Immobiliare 177/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Veroli (FR) - località "CONTRADA BRECCETO", 03029	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 177/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 145.826,40	15

All'udienza del 12/02/2025, il sottoscritto Ing. Varriale Raffaele, con studio in Viale America Latina, 68 - 03100 - Frosinone (FR), email ing.varrialeraffaele@gmail.com, PEC raffaele.varriale@ingpec.eu, Tel. 333 6555151, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Veroli (FR) - località "CONTRADA BRECCETO", 03029

Villetta in località "CONTRADA BRECCETO" foglio 91 part.603, situata in campagna del comune di Veroli limitrofa a Frosinone. La villetta è dotata di piazzale privato recintato al quale si accede tramite un cancello carrabile meglio identificato in catasto al foglio 91 con le particelle 27 sub1, 29 e 161. Il collegamento viario è ottimale data la vicinanza alla super strada Sora Frosinone SR 214 e la relativa vicinanza anche al casello autostradale di Frosinone posizionato a circa 11 Km.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Veroli (FR) - località "CONTRADA BRECCETO", 03029

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:

CONFINI

Confina a nord con le particelle 1096 1097 1099 a est con le particelle 345 160 e 166 a sud con le particelle 279 630 629 a ovest con la particella 1086.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione Ps1	45,24 mq	90,90 mq	1	90,90 mq	3,00 m	PS1
Legnaia-cantina PS1	12,13 mq	13,98 mq	0,20	2,80 mq	3,00 m	PS1
Legnaia-cantina PT	9,35 mq	13,23 mq	0,20	2,65 mq	3,00 m	PT
Abitazione PT	68,12 mq	90,93 mq	1	90,93 mq	3,00 m	PT
foglio 91 part.29	112,00 mq	112,00 mq	0,18	20,16 mq	0,00 m	terra
foglio 91 part.161	27,00 mq	27,00 mq	0,18	4,86 mq	0,00 m	terra
foglio 91 part 27	46,00 mq	46,00 mq	0,18	8,28 mq	0,00 m	terra
foglio 91 corte fabbricato part 603	363,00 mq	363,00 mq	0,18	65,34 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				285,92 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				285,92 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/07/1977 al 09/09/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 91, Part. 27, Sub. 1 Categoria X
Dal 15/07/1977 al 09/09/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 91, Part. 161 Categoria R Superficie catastale 27 mq
Dal 15/07/1977 al 09/09/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 91, Part. 29 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 0112 Reddito dominicale € 0,29

		Reddito agrario € 0,29
Dal 09/09/1985 al 13/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 91, Part. 161 Categoria R Superficie catastale 27 mq
Dal 09/09/1985 al 13/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 91, Part. 27, Sub. 1 Categoria X
Dal 09/09/1985 al 13/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 91, Part. 29 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 0112 Reddito dominicale € 0,29 Reddito agrario € 0,29
Dal 10/02/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 91, Part. 603, Zc. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 0,84 Piano S1 - T
Dal 01/01/1992 al 13/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 91, Part. 603, Zc. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 553,90 Piano S1 - T
Dal 13/05/2004 al 05/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 91, Part. 603, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 553,90 Piano S1-T
Dal 13/05/2004 al 28/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 91, Part. 161 Categoria R Superficie catastale 27 mq
Dal 13/05/2004 al 18/01/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 91, Part. 27, Sub. 1 Categoria X
Dal 13/05/2004 al 07/02/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 91, Part. 29 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 0112 Reddito dominicale € 0,29 Reddito agrario € 0,29
Dal 05/01/2009 al 07/02/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 91, Part. 603 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 232,41 Piano S1 - T
Dal 28/12/2012 al 07/02/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 91, Part. 161 Qualità Seminativo Cl.3 Reddito dominicale € 0,07 Reddito agrario € 0,05

Dal 18/01/2013 al 07/02/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 91, Part. 27, Sub. 1 Qualità AREA FAB DM
Dal 07/02/2013 al 18/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 91, Part. 603, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 232,41 Piano S1 - T
Dal 07/02/2013 al 14/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 91, Part. 161 Qualità Seminativo Cl.3 Reddito dominicale € 0,07 Reddito agrario € 0,05
Dal 07/02/2013 al 14/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 91, Part. 27, Sub. 1 Qualità AREA FAB DM
Dal 07/02/2013 al 14/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 91, Part. 29 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 0112 Reddito dominicale € 0,29 Reddito agrario € 0,29
Dal 18/11/2015 al 14/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 91, Part. 603 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale Totale: 208 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 181 mq Rendita € 232,41 Piano S1 - T Graffato SI

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	91	603		2	A3	1	5	Totale: 208 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 181 mq	232,4 €	S1 - T	si

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	

91	27	1			AREA FAB DM	00 00			
91	29				Seminativo arborato	3	01 12	0,2 €	0,2 €
91	161				Seminativo	3	00 27	0,07 €	0,05 €

PRECISAZIONI

La visura foglio 91 part. 27 sub.1 è aggiornata al 14/02/2025.

PATTI

Non risultano trascrizioni di patti.

STATO CONSERVATIVO

L'IMMOBILE RISULTA TROVARSI IN DISCRETO STATO DI CONSERVAZIONE. IL PIANO PRIMO RISULTA PRIVO DI FINESTRE E DOTATO DI SOLE TAPPARELLE. AL PIANO TERRA SONO PRESENTI GLI SPORTELLONI E IN PARTE CI SONO LE FINESTRE. I PAVIMENTI INTERNI PARTE IN CERAMICA PARTE IN MONOCOTTURA E PARTE IN MARMETTONI SI TROVANO IN BUONO STATO COME ANCHE LE PITTURE. IMPIANTO ELETTRICO CON CORRUGATO E FILI È DOTATO DI MESSA A TERRA. L'IMMOBILE RISULTA PRIVO DI IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E DOTATO DI SOLO UN CAMINO. IL PIAZZALE COSTITUITO DALLE PARTICELLE OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

foglio 91, particella 27, sub, 1, foglio 91, particella 29, foglio 91, particella 161; foglio 91, particella 603

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non risulta gravato da servitù, censo, livello ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le fondazioni sono realizzate in blocchi di pietra squadrata ed allettati su malta cementizia ed hanno uno spessore di cm 60 la piano terra di 45 cm al piano primo. I solai di copertura saranno del tipo misto in C.A. con travetti laterizi incuneati tra le nervature di c.a. e sovrastante soletta di cm 5 armata con ferri Ø 6 ogni 25 cm posti normalmente alla direzione di travetti. Al livello del piano di posa di ciascun solaio ed al piano di gronda

vi saranno cordoli in c.a. alti 20 cm e della larghezza della muratura sottostante ed armata con tondini n° 4 Ø 16 e staffe Ø 6 ogni 25 cm. La copertura è a tetto a sistema non spingente con ossatura costituita da capriate e manto di tegole.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VEROLI (FR) - LOCALITÀ "CONTRADA BRECCETO", 03029

L'immobile risulta libero.

L'IMMOBILE RISULTA LIBERO.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/01/1972 al 07/02/2013	**** Omissis ****	Atto di Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Martone	30/01/1972	1192	839
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Frosinone	12/02/1972	1244	1247
		Registrazione			
Dal 07/02/2013 al 30/04/2026	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Santacroce	07/02/2013	35524	14361
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	15/02/2013	3552	2403
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Frosinone	14/02/2013	985	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 25/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Conc. Amministrativa/Riscossione n° 2460** derivante da AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Frosinone il 15/11/2019
Reg. gen. 18131 - Reg. part. 2460
Quota: 1/1
Importo: € 127.547,04
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione n. 44** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Frosinone il 13/01/2022
Reg. gen. 525 - Reg. part. 44
Quota: 1/1
Importo: € 214.697,80
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 20/09/2024
Reg. gen. 15643 - Reg. part. 15643
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

FOGLIO 91 MAPP. 27 - 29 - 161 100% Zona R
Sottozona R1 Ambiti di riqualificazione edilizia
FOGLIO 91 MAPP. 603 93% circa Zona R
Sottozona R1 Ambiti di riqualificazione edilizia
FOGLIO 91 MAPP. 603 7% circa Zona E
Sottozona E1 Agricola Normale
Vedi allegato 14 CDU e allegato n°33 NTA - Veroli.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Autorizzazione ad eseguire i lavori del 02.07.1968, come da parere espresso dalla commissione edilizia Comunale nella seduta del 24.06.1968 verbale 30/57.

Autorizzazione a costruire Norme Tecniche di Edilizia Antisismica Ufficio Genio Civile di Frosinone n°7551 del 13.04.1968.

Non esiste corrispondenza tra lo stato di fatto e il progetto approvato, ossia Autorizzazione ad eseguire i lavori del 02.07.1968. La forma è diversa e l'opera realizzata è più ampia, ma i piani realizzati sono inferiore di un piano rispetto a quello autorizzato se ne deduce che la volumetria disponibile per sanare l'abuso è maggiore rispetto a l'abuso commesso. In particolar modo nell'attuale piano interrato è stata realizzata una superficie maggiore di 8,94 mq e a piano terra è stata realizzata una superficie maggiore di 8,25 mq. Il piano che non è stato realizzato presenta avere una destinazione d'uso a legnaia e a cantina quindi a piano primo sotto strada il locale ingresso di 12,13 mq deve avere una destinazione d'uso a Legnaia o cantina ossia non rientra in una superficie residenziale, lo stesso concetto viene applicato nel locale ingresso del piano terra dove la superficie di 9,35 m non è residenziale e presenta avere una destinazione d'uso a legnaia o cantina. La sagoma è differente quindi necessita la presentazione di una scia in sanatoria e di una nuova autorizzazione sismica. Non è stato possibile reperire le certificazioni dell'impianto elettrico quindi necessita di essere certificato e di adeguamenti per un importo stimato di € 1200,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli ed oneri condominiali

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

• **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Veroli (FR) - località "CONTRADA BRECCETO", 03029

Villetta in località "CONTRADA BRECCETO" foglio 91 part.603, situata in campagna del comune di Veroli limitrofa a Frosinone. La villetta è dotata di piazzale privato recintato al quale si accede tramite un cancello carrabile meglio identificato in catasto al foglio 91 con le particelle 27 sub1, 29 e 161. Il collegamento viario è ottimale data la vicinanza alla super strada Sora Frosinone SR 214 e la relativa vicinanza anche al casello autostradale di Frosinone posizionato a circa 11 Km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 603, Zc. 2, Categoria A3, Graffato si al catasto Terreni - Fg. 91, Part. 27, Sub. 1, Qualità AREA FAB DM - Fg. 91, Part. 29, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 161, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 155.826,40

La stima dell'immobile in oggetto è stata effettuata sulla base del metodo comparativo, considerando inoltre la situazione del mercato in termini di domanda e offerta, l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, lo stato di manutenzione dello stesso, la tipologia di struttura portante e relativo anno di realizzazione della stessa, la tecnologia utilizzata ai fini del contenimento energetico.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Veroli (FR) - località "CONTRADA BRECCETO", 03029	285,92 mq	545,00 €/mq	€ 155.826,40	100,00%	€ 155.826,40
				Valore di stima:	€ 155.826,40

Valore di stima: € 155.826,40

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
PRESENTAZIONE SCIA IN S. E PRATICA G. CIVILE COMPRENSIVO DI SPESE (oneri sanzioni d.egreteria e) ONORARO TECNICO - adeguamento e cert.imp.elettrico	10.000,00	€

Valore finale di stima: € 145.826,40

La stima dell'immobile in oggetto è stata effettuata sulla base del metodo comparativo, considerando inoltre la situazione del mercato in termini di domanda e offerta, l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, lo stato di manutenzione dello stesso, la tipologia di struttura portante e relativo anno di realizzazione della stessa, la tecnologia utilizzata ai fini del contenimento energetico.

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 15/09/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Varriale Raffaele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto notatile Notatio Santacroce 2013
- ✓ N° 2 Altri allegati - Atto Notarile Notaio Martone Vincenzo del 30.01.1972 rep.1192
- ✓ N° 3 Altri allegati - Notaio Martone Vincenzo rep.1193
- ✓ N° 4 Altri allegati - licenza di costruzione
- ✓ N° 5 Altri allegati - planimetria differenze tra catastale e stato attuale
- ✓ N° 6 Altri allegati - planimetria stato attuale
- ✓ N° 7 Altri allegati - Tavola grafica progetto di civile abitazione 13.04.1968 n7551
- ✓ N° 8 Altri allegati - Autorizzazione a costruire genio civile
- ✓ N° 9 Altri allegati - Lettera trasmissione genio civile
- ✓ N° 10 Altri allegati - Relazione geoformologica
- ✓ N° 11 Altri allegati - Relazione tecnica
- ✓ N° 12 Altri allegati - Richiesta atti genio civile
- ✓ N° 13 Altri allegati - richiesta consegna elaborati genio civile
- ✓ N° 14 Altri allegati - CDU fogli 11 part.603-161-29-27
- ✓ N° 15 Altri allegati - Certificato di Residenza
- ✓ N° 16 Altri allegati - MAPPALE Foglio 91 PART.27-603
- ✓ N° 17 Altri allegati - MAPPALE Foglio 91 PART.29
- ✓ N° 18 Altri allegati - MAPPALE foglio 91 PART.161
- ✓ N° 19 Altri allegati - Plan Foglio 91 part.603
- ✓ N° 20 Altri allegati - visura foglio 91 part.603

- ✓ N° 21 Altri allegati - visua foglio 91 part.27 sub.1
- ✓ N° 22 Altri allegati - Visura foglio part.29
- ✓ N° 23 Altri allegati - visuta foglio 91 part.161
- ✓ N° 24 Altri allegati - E.I. 177-2024 Verbale inizio operazioni peritali
- ✓ N° 25 Altri allegati - ELABORATO FOTOGRAFICIO
- ✓ N° 26 Altri allegati - Google Earth terreni
- ✓ N° 27 Altri allegati - Google Earth villetta
- ✓ N° 28 Altri allegati - RISULTATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI VEROLI
- ✓ N° 29 Altri allegati - Visura Ipotecaria foglio 91 part.603
- ✓ N° 30 Altri allegati - Visura Ipotecaria foglio 91 part.27 sub 1
- ✓ N° 31 Altri allegati - Visura Ipotecaria foglio 91 part.161
- ✓ N° 32 Altri allegati - Visura Ipotecaria foglio 91 part.29
- ✓ N° 33 Altri allegati - NTA COMUNE DI VEROLI

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Veroli (FR) - località "CONTRADA BRECCETO", 03029
Villetta in località "CONTRADA BRECCETO" foglio 91 part.603, situata in campagna del comune di Veroli limitrofa a Frosinone. La villetta è dotata di piazzale privato recintato al quale si accede tramite un cancello carrabile meglio identificato in catasto al foglio 91 con le particelle 27 sub1, 29 e 161. Il collegamento viario è ottimale data la vicinanza alla super strada Sora Frosinone SR 214 e la relativa vicinanza anche al casello autostradale di Frosinone posizionato a circa 11 Km.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 603, Zc. 2, Categoria A3, Graffato sì al catasto Terreni - Fg. 91, Part. 27, Sub. 1, Qualità AREA FAB DM - Fg. 91, Part. 29, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 161, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: FOGLIO 91 MAPP. 27 - 29 - 161 100% Zona R Sottozona R1 Ambiti di riqualificazione edilizia FOGLIO 91 MAPP. 603 93% circa Zona R Sottozona R1 Ambiti di riqualificazione edilizia FOGLIO 91 MAPP. 603 7% circa Zona E Sottozona E1 Agricola Normale Vedi allegato 14 CDU e allegato n°33 NTA - Veroli.

Prezzo base d'asta: € 145.826,40

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 177/2024 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 145.826,40**

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Veroli (FR) - località "CONTRADA BRECCETO", 03029		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 91, Part. 603, Zc. 2, Categoria A3, Graffato si Identificato al catasto Terreni - Fg. 91, Part. 27, Sub. 1, Qualità AREA FAB DM - Fg. 91, Part. 29, Qualità Seminativo arborato - Fg. 91, Part. 161, Qualità Seminativo	Superficie	285,92 mq
Stato conservativo:	L'IMMOBILE RISULTA TROVARSI IN DISCRETO STATO DI CONSERVAZIONE. IL PIANO PRIMO RISULTA PRIVO DI FINESTRE E DOTATO DI SOLE TAPPARELLE. AL PIANO TERRA SONO PRESENTI GLI SPORTELLONI E IN PARTE CI SONO LE FINESTRE. I PAVIMENTI INTERNI PARTE IN CERAMICA PARTE IN MONOCOTTURA E PARTE IN MARMETTONI SI TROVANO IN BUONO STATO COME ANCHE LE PITTURE. IMPIANTO ELETTRICO CON CORRUGATO E FILI È DOTATO DI MESSA A TERRA. L'IMMOBILE RISULTA PRIVO DI IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E DOTATO DI SOLO UN CAMINO. IL PIAZZALE COSTITUITO DALLE PARTICELLE OGGETTO DI PIGNORAMENTO: foglio 91, particella 27, sub. 1, foglio 91, particella 29, foglio 91, particella 161; foglio 91, particella 603		
Descrizione:	Villetta in località "CONTRADA BRECCETO" foglio 91 part.603, situata in campagna del comune di Veroli limitrofa a Frosinone. La villetta è dotata di piazzale privato recintato al quale si accede tramite un cancello carrabile meglio identificato in catasto al foglio 91 con le particelle 27 sub1, 29 e 161. Il collegamento viario è ottimale data la vicinanza alla super strada Sora Frosinone SR 214 e la relativa vicinanza anche al casello autostradale di Frosinone posizionato a circa 11 Km.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		