
TRIBUNALE DI FROSINONE



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pistilli Fabio,



Esecuzione Immobiliare 71/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Via Contrada Virano, n° 19.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Via Contrada Virano, Snc.....	5
(FOGLIO 52 PartICELLA 383).....	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Via Contrada Virano, Snc.....	5
(FOGLIO 52 PartICELLA 388).....	5
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Via Contrada Virano, n° 19.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Via Contrada Virano, Snc (Fg.52 Part.383)	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Via Contrada Virano, Snc (Fg.52 Part.388)	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Via Contrada Virano, n° 19.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Via Contrada Virano, Snc (Fg.52 Part.383)	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Via Contrada Virano, Snc (Fg.52 Part.388)	7
Confini	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Via Contrada Virano, n° 19.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Via Contrada Virano, Snc (Fg.52 Part.383)	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Via Contrada Virano, Snc (Fg.52 Part.388)	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Via Contrada Virano, n° 19.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Via Contrada Virano, Snc (Fg.52 Part.383)	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Via Contrada Virano, Snc (Fg.52 Part.388)	9
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Via Contrada Virano, n° 19.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Via Contrada Virano, Snc (Fg.52 Part.383)	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Via Contrada Virano, Snc (Fg.52 Part.388)	11

Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Via Contrada Virano, n° 19.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Via Contrada Virano, Snc (Fg.52 Part.383)	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Via Contrada Virano, Snc (Fg.52 Part.388)	13
Precisazioni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Via Contrada Virano, n° 19.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Via Contrada Virano, Snc (Fg.52 Part.383)	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Via Contrada Virano, Snc (Fg.52 Part.388)	14
Stato conservativo.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Via Contrada Virano, n° 19.....	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Via Contrada Virano, n° 19.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Via Contrada Virano, n° 19.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Via Contrada Virano, Snc (Fg.52 Part.383)	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Via Contrada Virano, Snc (Fg.52 Part.388)	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Via Contrada Virano, n° 19.....	14
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Via Contrada Virano, n° 19.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Via Contrada Virano, Snc (Fg.52 Part.383)	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Via Contrada Virano, Snc (Fg.52 Part.388)	15
Provenienze Ventennali.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Via Contrada Virano, n° 19.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Via Contrada Virano, Snc (Fg.52 Part.383)	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Via Contrada Virano, Snc (Fg.52 Part.388)	16
Formalità pregiudizievoli	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Via Contrada Virano, n° 19.....	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Via Contrada Virano, Snc (Fg.52 Part.383)	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Via Contrada Virano, Snc (Fg.52 Part.388)	19

Normativa urbanistica	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Via Contrada Virano, n° 19.....	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Via Contrada Virano, Snc (Fg.52 Part.383)	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Via Contrada Virano, Snc (Fg.52 Part.388)	20
Regolarità edilizia.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Via Contrada Virano, n° 19.....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Via Contrada Virano, n° 19.....	21
Stima / Formazione lotti.....	22
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 71/2021 del R.G.E.	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 65.081,25	25
ALLEGATI	26



INCARICO

All'udienza del 19/11/2021, il sottoscritto Ing. Pistilli Fabio, con studio in **** *Omissis* ****, e-mail **** *Omissis* ****, PEC **** *Omissis* ****, Tel. **** *Omissis* ****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Via Contrada Virano, n° 19 (Coordinate Geografiche: 41°42'16.7"N; 13°25'56.8"E)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Via Contrada Virano, Snc (distinto al Foglio 52, Part. 383) (Coordinate Geografiche: 41°42'16.9"N; 13°25'59.9"E)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Via Contrada Virano, Snc (distinto al Foglio 52, Part. 388) (Coordinate Geografiche: 41°42'17.1"N; 13°25'56.7"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLI (FR) - VIA CONTRADA VIRANO, N° 19

Unità immobiliare indipendente, di tipo economico, sviluppata su un unico piano e composta da un locale unico per cucina e soggiorno, due bagni, due camere da letto ed un ripostiglio. È presente un portico ed un giardino pertinenziale recintato.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - VIA CONTRADA VIRANO, SNC (FOGLIO 52 PARTICELLA 383)

Terreno consistente in un tratto della strada privata di accesso all'immobile oggetto del pignoramento.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - VIA CONTRADA VIRANO, SNC (FOGLIO 52 PARTICELLA 388)

Terreno in parte destinato a strada privata di accesso ad una civile abitazione ed in parte destinato a posto auto

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Via Contrada Virano, n° 19
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Via Contrada Virano, Snc (Fg. 52, Part. 383)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Via Contrada Virano, Snc (Fg. 52, Part. 388)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLI (FR) - VIA CONTRADA VIRANO, N° 19

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - VIA CONTRADA VIRANO, SNC (FG.52 PART.383)

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - VIA CONTRADA VIRANO, SNC (FG.52 PART.388)

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLI (FR) - VIA CONTRADA VIRANO, N° 19

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.

Si riscontra che il debitore **** Omissis ****, risulta coniugato con **** Omissis **** dal giorno **** Omissis ****, come attesta l'estratto riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal comune di **** Omissis ****, n. **** Omissis **** parte **** Omissis **** serie A in data **** Omissis ****. Nello stesso certificato si specifica che:
1) esiste annotazione di scelta regime di separazione dei beni in data **** Omissis ****.
2) esiste annotazione di costituzione di Fondo Patrimoniale ex art. 167 Cod. Civ. in data **** Omissis ****.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - VIA CONTRADA VIRANO, SNC (FG.52 PART.383)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - VIA CONTRADA VIRANO, SNC (FG.52 PART.388)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLI (FR) - VIA CONTRADA VIRANO, N° 19

L'abitazione confina a sud con civile abitazione di altra proprietà, ad est con terreno oggetto di pignoramento e sui restanti lati con giardino pertinenziale recintato anch'esso oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - VIA CONTRADA VIRANO, SNC (FG.52 PART.383)

Il terreno, che consiste in un tratto di strada privata, attraversa e separa due terreni privati con cui confina a nord e a sud. Ad ovest la strada si ricongiunge con la strada denominata "contrada virano".

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - VIA CONTRADA VIRANO, SNC (FG.52 PART.388)

Il terreno confina ad est con la particella 387 di proprietà del Sig. **** Omissis **** sulla quale è edificata l'abitazione oggetto anch'essa di pignoramento, ad ovest confina con la particella 353 dello stesso mappale e a nord con i terreni contraddistinti dai mappali 266, 575 e 577 dello stesso Foglio 52.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLI (FR) - VIA CONTRADA VIRANO, N° 19

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	76,35 mq	88,55 mq	1,00	88,55 mq	2,80 m	TERRA
Portico	16,60 mq	16,60 mq	0,30	4,98 mq	2,80 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				93,53 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				93,53 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - VIA CONTRADA VIRANO, SNC (FG.52 PART.383)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	220,00 mq	220,00 mq	1,00	220,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				220,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				220,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - VIA CONTRADA VIRANO, SNC (FG.52 PART.388)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	285,00 mq	285,00 mq	1,00	285,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				285,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				285,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLI (FR) - VIA CONTRADA VIRANO, N° 19

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/10/2000 al 29/03/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 387, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 vani
Dal 29/03/2001 al 23/10/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 387, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 vani

Dal 23/10/2001 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 387, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 vani Rendita € 139,44
Dal 09/11/2015 al 23/04/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 387, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 vani Superficie catastale 64 mq Rendita € 139,44
Dal 23/04/2018 al 13/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 387, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 vani Superficie catastale 64 mq Rendita € 139,44

Si riportano le seguenti note incluse nelle visure catastali:

- COSTITUZIONE del 19/10/2000 Pratica n. **** Omissis **** in atti dal **** Omissis ****
- ATTO del 29/03/2001 Pubblico ufficiale LABATE ROBERTO Sede SORA (FR) Repertorio n. **** Omissis **** - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. **** Omissis **** Reparto PI di FROSINONE in atti dal **** Omissis ****
- VOLTURA D'UFFICIO del **** Omissis **** Pubblico ufficiale LABATE ROBERTO Sede SORA (FR) Repertorio n. **** Omissis **** - VRF. TRASC. **** Omissis **** NOTA **** Omissis **** Voltura n. **** Omissis **** - Pratica n. **** Omissis **** in atti dal **** Omissis ****
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del **** Omissis **** Pratica n. **** Omissis **** in atti dal **** Omissis **** VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (**** Omissis ****)
- VARIAZIONE del **** Omissis **** - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del **** Omissis **** Pratica n. **** Omissis **** in atti dal **** Omissis **** VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. **** Omissis ****)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - VIA CONTRADA VIRANO, SNC (FG.52 PART.383)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/12/1976 al 04/11/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 52, Part. 383 Qualità Uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 220 Reddito dominicale € 0,80 Reddito agrario € 0,45
Dal 04/11/1995 al 26/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 52, Part. 383 Qualità Uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 220 Reddito dominicale € 0,80 Reddito agrario € 0,45

Dal 26/10/1998 al 29/03/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 52, Part. 383 Qualità Uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 220 Reddito dominicale € 0,80 Reddito agrario € 0,45
Dal 29/03/2001 al 15/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 52, Part. 383 Qualità Uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 220 Reddito dominicale € 0,80 Reddito agrario € 0,45

Si riportano le seguenti note incluse nelle visure catastali:

- **** Omissis **** acquista 1/4 della proprietà del terreno al F.52 Part. 383 in data **** Omissis **** da **** Omissis ****, cod. fis. **** Omissis **** con atto del **** Omissis **** Pubblico ufficiale LABATE ROBERTO Sede SORA (FR) Repertorio n. **** Omissis **** - COMPRAVENDITA Trascrizione n. **** Omissis **** Reparto PI di FROSINONE in atti dal **** Omissis ****
- RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del **** Omissis **** - IN MORTE DI **** Omissis **** Voltura n. **** Omissis **** - Pratica n. **** Omissis **** in atti dal **** Omissis ****
- RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del **** Omissis **** - IN MORTE DI **** Omissis **** Voltura n. **** Omissis **** - Pratica n. **** Omissis **** in atti dal **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - VIA CONTRADA VIRANO, SNC (FG.52 PART.388)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/12/1972 al 04/11/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 52, Part. 172, Porz. - Qualità Uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 6540 Reddito dominicale € 23,64 Reddito agrario € 13,51
Dal 04/11/1995 al 29/11/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 52, Part. 172, Porz. - Qualità Uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 6540 Reddito dominicale € 23,64 Reddito agrario € 13,51
Dal 29/11/1996 al 26/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 52, Part. 388, Porz. - Qualità Uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 285 Reddito dominicale € 1,03 Reddito agrario € 0,59

Dal 26/10/1998 al 29/03/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 52, Part. 388, Porz. - Qualità Uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 285 Reddito dominicale € 1,03 Reddito agrario € 0,59
Dal 29/03/2001 al 15/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 52, Part. 388, Porz. - Qualità Uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 285 Reddito dominicale € 1,03 Reddito agrario € 0,59

Si riportano le seguenti note incluse nelle visure catastali:

- RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del **** Omissis **** - IN MORTE DI **** Omissis **** Voltura n. **** Omissis **** - Pratica n. **** Omissis **** in atti dal **** Omissis ****
- FRAZIONAMENTO in atti dal **** Omissis **** (n. **** Omissis ****)
- RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del **** Omissis **** - IN MORTE DI **** Omissis **** Voltura n. **** Omissis **** - Pratica n. **** Omissis **** in atti dal **** Omissis ****
- COMPRAVENDITA del **** Omissis **** - **** Omissis **** acquista 1/4 della proprietà del terreno al F.52 Part. 388 in data **** Omissis **** da **** Omissis ****, cod. fis. **** Omissis **** con atto del **** Omissis **** Pubblico ufficiale LABATE ROBERTO Sede SORA (FR) Repertorio n. **** Omissis **** - COMPRAVENDITA Trascrizione n. **** Omissis **** Reparto PI di FROSINONE in atti dal **** Omissis ****



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLI (FR) - VIA CONTRADA VIRANO, N° 19

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	52	387	1	2	A3	1	3 vani	64 mq	139,44 €		

Corrispondenza catastale

All'esito del sopralluogo effettuato, lo scrivente riscontra difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti. L'edificio risulta ampliato ad ovest. È stata individuata una camera da letto, un bagno ed un portico non presenti sulla planimetria catastale. I vani sono realizzati come ampliamento della struttura a seguito di lavori che hanno comportato anche il rifacimento del tetto. Sono modifiche secondarie, ma che si riportano per completezza, l'introduzione tramite due tramezzi di un vano accessorio tra il soggiorno e la camera da letto e l'apertura di un accesso dall'esterno al soggiorno, in corrispondenza del portico.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - VIA CONTRADA VIRANO, SNC (FG.52 PART.383)

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
52	383				ULIVETO	3	220 mq	0,8 €	0,45 €	

Corrispondenza catastale

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

All'esito del sopralluogo è emerso che la particella indicata al F.52 P.383 non corrisponde ad un uliveto ma ad un tratto di strada privata.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - VIA CONTRADA VIRANO, SNC (FG.52 PART.388)

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
52	388				ULIVETO	3	285 mq	1,03 €	0,59 €	

Corrispondenza catastale

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

All'esito del sopralluogo è emerso che la particella indicata al F.52 P.388 non corrisponde ad un uliveto ma ad un tratto di strada privata.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLI (FR) - VIA CONTRADA VIRANO, N° 19

L'immobile pignorato è giunto al debitore nella sua originaria consistenza, ovvero, non sono avvenuti frazionamenti del bene.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - VIA CONTRADA VIRANO, SNC (FG.52 PART.383)

Il terreno corrisponde ad un tratto di strada privata anziché un uliveto come indicato nei dati catastali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - VIA CONTRADA VIRANO, SNC (FG.52 PART.388)

Il terreno corrisponde ad un tratto di strada privata anziché un uliveto come indicato nei dati catastali.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLI (FR) - VIA CONTRADA VIRANO, N° 19

All'esito del sopralluogo effettuato, le condizioni in cui versa l'immobile pignorato possono definirsi buone.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLI (FR) - VIA CONTRADA VIRANO, N° 19

L'immobile in oggetto non è inserito in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLI (FR) - VIA CONTRADA VIRANO, N° 19

L'unica strada di accesso al bene pignorato, per un tratto, ricade su terreno non pignorato e non intestato al debitore. Il tratto interessato, distinto al Foglio 52 Particella 264, è intestato alla signora **** Omissis **** nata a Veroli il **** Omissis ****. Si rende pertanto necessario istituire una Servitù di passaggio carrabile attraverso un atto notarile. Si stima che per l'istituzione di una servitù di passaggio carrabile siano necessarie spese notarili per un importo di 1500 euro.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - VIA CONTRADA VIRANO, SNC (FG.52 PART.383)

Non si riscontrano servitù ne usi civici.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - VIA CONTRADA VIRANO, SNC (FG.52 PART.388)

Non si riscontrano servitù ne usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLI (FR) - VIA CONTRADA VIRANO, N° 19

L'immobile si presenta come una struttura edificata su un unico livello, con copertura realizzata a doppia falda, struttura in legno e rivestimento in coppi. Il pavimento è in gres con porte ed infissi in legno.

L'abitazione si compone di un ampio locale dotato di camino che funge sia da sala che da cucina. Da questo si accede alla zona notte dove in sequenza si individua un bagno con doccia ed un ripostiglio oltre che una camera da letto. Proseguendo, si accede alla camera da letto matrimoniale con bagno ad uso esclusivo. La casa è in buono stato manutentivo e non presenta segni di usura o di cattiva manutenzione anzi lo stato generale dell'immobile è buono anche se le finiture possono definirsi di livello economico.

Esternamente, si individua un portico di 16 mq pavimentato ed in muratura, rivestito con mattoncini, che

affaccia su di un giardino di circa 200 mq catastalmente unito all'immobile. Una parte delle superfici esterne è pavimentata consentendo l'accesso di mezzi per il parcheggio interno alla proprietà. La proprietà è recintata ed illuminata da lampioncini esterni e l'accesso avviene attraverso un cancello in ferro.

L'impianto elettrico, idrico e termico sono funzionanti ma non è stato possibile visionare la documentazione e le certificazioni. I termosifoni sono in ghisa. È altresì presente un camino in funzione durante il sopralluogo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLI (FR) - VIA CONTRADA VIRANO, N° 19

All'esito del sopralluogo effettuato, la scrivente riscontra che l'immobile in oggetto è occupato dal debitore, Sig. **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - VIA CONTRADA VIRANO, SNC (FG.52 PART.383)

Il terreno rappresenta un tratto di strada di libero accesso e transito.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - VIA CONTRADA VIRANO, SNC (FG.52 PART.388)

Il terreno rappresenta un tratto di strada di libero accesso e transito.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLI (FR) - VIA CONTRADA VIRANO, N° 19

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/03/2001	****Omissis****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE ROBERTO	**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - VIA CONTRADA VIRANO, SNC (FG.52 PART.383)

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di compravendita			
Dal 29/03/2001 al 15/01/2022	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE Roberto	**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - VIA CONTRADA VIRANO, SNC (FG.52 PART.388)

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di compravendita			
Dal 29/03/2001 al 15/01/2022	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LABATE Roberto	**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	**** Omissis ****	**** Omissis ****	**** Omissis ****
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLI (FR) - VIA CONTRADA VIRANO, N° 19

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 13/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a ROMA il 09/02/2016
Reg. gen. 1931 - Reg. part. 211
Importo: € 59.684,96
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava su 1/8 degli immobili in Veroli Foglio 52 Particella 383 Particella 388, e su 1/2 dell'immobile in Veroli Foglio 52 Particella 387 Sub.1
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 15/05/2018
Iscritto a FROSINONE il 26/02/2019
Reg. gen. 3162 - Reg. part. 379
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava su 1/2 dell'immobile in Veroli Foglio 52 Particella 387 Sub.1 e su 1/8 degli immobili in Veroli Foglio 52 Particella 383 Particella 388.

Trascrizioni



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 13/05/2021
Reg. gen. 7525 - Reg. part. 6127
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava sull'immobile in Veroli Foglio 52 Particella 387 Sub.1 e su 1/4 dei terreni in Veroli Foglio 52 Particella 383 Particella 388.

Si segnala la costituzione del fondo patrimoniale del 11/02/2002 a favore di **** Omissis **** e **** Omissis **** (coniuge) nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****. Tale operazione risulta trascritta il **** Omissis **** ai numeri di registro particolare n. **** Omissis **** e registro generale n. **** Omissis **** dal notaio LABATE Roberto ed avente per oggetto l'immobile in Veroli Foglio 52 Particella 387 Sub 1 e la quota di 1/4 dei terreni in Veroli Foglio 52 Particelle 383 e 388.



Iscrizioni

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a ROMA il 09/02/2016
Reg. gen. 1931 - Reg. part. 211
Importo: € 59.684,96
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava su 1/8 degli immobili in Veroli Foglio 52 Particella 383 Particella 388, e su 1/2 dell'immobile in Veroli Foglio 52 Particella 387 Sub.1
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 15/05/2018
Iscritto a FROSINONE il 26/02/2019
Reg. gen. 3162 - Reg. part. 379
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava su 1/2 dell'immobile in Veroli Foglio 52 Particella 387 Sub.1 e su 1/8 degli immobili in Veroli Foglio 52 Particella 383 Particella 388.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 13/05/2021
Reg. gen. 7525 - Reg. part. 6127
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava sull'immobile in Veroli Foglio 52 Particella 387 Sub.1 e su 1/4 dei terreni in Veroli Foglio 52 Particella 383 Particella 388.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione di tutte le formalità sopra richiamate e, contestualmente, nella corresponsione, per la loro annotazione, di importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.

Si segnala la costituzione del fondo patrimoniale del 11/02/2002 a favore di **** Omissis **** e **** Omissis **** (coniuge) nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****. Tale operazione risulta trascritta il **** Omissis **** ai numeri di registro particolare n. **** Omissis **** e registro generale n. **** Omissis **** dal notaio LABATE Roberto ed avente per oggetto l'immobile in Veroli Foglio 52 Particella 387 Sub 1 e la quota di 1/4 dei terreni in Veroli Foglio 52 Particelle 383 e 388.

Iscrizioni

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a ROMA il 09/02/2016
Reg. gen. 1931 - Reg. part. 211
Importo: € 59.684,96
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava su 1/8 degli immobili in Veroli Foglio 52 Particella 383 Particella 388, e su 1/2 dell'immobile in Veroli Foglio 52 Particella 387 Sub.1
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 15/05/2018
Iscritto a FROSINONE il 26/02/2019
Reg. gen. 3162 - Reg. part. 379
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava su 1/2 dell'immobile in Veroli Foglio 52 Particella 387 Sub.1 e su 1/8 degli immobili in Veroli Foglio 52 Particella 383 Particella 388.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 13/05/2021
Reg. gen. 7525 - Reg. part. 6127
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava sull'immobile in Veroli Foglio 52 Particella 387 Sub.1 e su 1/4 dei terreni in Veroli Foglio 52 Particella 383 Particella 388.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione di tutte le formalità sopra richiamate e, contestualmente, nella corresponsione, per la loro annotazione, di importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare.

Si segnala la costituzione del fondo patrimoniale del 11/02/2002 a favore di **** Omissis **** e **** Omissis **** (coniuge) nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****. Tale operazione risulta trascritta il **** Omissis **** ai numeri di registro particolare n. **** Omissis **** e registro generale n. **** Omissis **** dal notaio LABATE Roberto ed avente per oggetto l'immobile in Veroli Foglio 52 Particella 387 Sub 1 e la quota di 1/4 dei terreni in Veroli Foglio 52 Particelle 383 e 388.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLI (FR) - VIA CONTRADA VIRANO, N° 19

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Veroli e dal riscontro con la cartografia e le Norme Tecniche del PRG vigente, il bene oggetto di pignoramento ricade in zona R sottozona "R1 - Ambiti di riqualificazione edilizia".

Dall'indagine svolta dallo scrivente presso il competente ufficio comunale, e dall'esame del PTPR (Piano Territoriale Paesistico Provinciale) si riscontra che il bene in oggetto ricade in una zona interessata da vincolo cd058_001 lett. c) e d) "beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche" come previsto da art. 134 e art. 136 D.Lgs. 42/2004 e art.8 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PTPR.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - VIA CONTRADA VIRANO, SNC (FG.52 PART.383)

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Veroli e dal riscontro con la cartografia e le Norme Tecniche del PRG vigente, il bene oggetto di pignoramento ricade in zona R sottozona "R1 - Ambiti di riqualificazione edilizia".

Dall'indagine svolta dalla scrivente presso il competente ufficio comunale, e dall'esame del PTPR (Piano Territoriale Paesistico Provinciale) si riscontra che il bene in oggetto ricade in una zona interessata da vincolo cd058_001 lett. c) e d) "beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche" come previsto da art. 134 e art. 136 D.Lgs. 42/2004 e art.8 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PTPR.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VEROLI (FR) - VIA CONTRADA VIRANO, SNC (FG.52 PART.388)

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Veroli e dal riscontro con la cartografia e le Norme Tecniche del PRG vigente, il bene oggetto di pignoramento ricade in zona R sottozona "R1 - Ambiti di riqualificazione edilizia".

Dall'indagine svolta dalla scrivente presso il competente ufficio comunale, e dall'esame del PTPR (Piano Territoriale Paesistico Provinciale) si riscontra che il bene in oggetto ricade in una zona interessata da vincolo cd058_001 lett. c) e d) "beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche" come previsto da art. 134 e art. 136 D.Lgs. 42/2004 e art.8 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PTPR.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLI (FR) - VIA CONTRADA VIRANO, N° 19

Il Fabbricato risulta di edificazione antecedente il 01/09/1967 e non risultano titoli edilizi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Veroli.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

È stato rinvenuta la concessione edilizia N.1861 del 05/10/2000 per la ristrutturazione edilizia comprendente adeguamento igienico-funzionale, costruzione di portico e recinzione rilasciata al Sig. **** Omissis **** precedente proprietario.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

All'esito del sopralluogo e dallo studio delle carte e dei disegni relativi alla concessione edilizia N.1861 del 05/10/2000 si rilevano difformità di seguito dettagliate.

Le tramezzature interne previste in rimozione ed in rifacimento corrispondono al progetto approvato solo parzialmente. Al posto del portico con locale caldaia annesso è ora presente un ampliamento dei volumi interni (una camera da letto ed un bagno aggiuntivo) ed un portico di dimensioni minori.

L'abuso descritto rientra tra i casi previsti dall'art. 18 della L.R. 15 del 2008 e può essere sanato mediante lo strumento del permesso a costruire in sanatoria previsto dal. Art.22 della stessa legge. Il rilascio di tale permesso è subordinato al pagamento di oneri nei confronti del comune per un importo calcolato sullo specifico abuso individuato e comprensivo di sanzione, oneri di urbanizzazione e diritti di segreteria, che ammonta ad euro 3450. La pratica deve essere redatta e accompagnata dalla dichiarazione di un professionista abilitato la cui prestazione è stimata in 1000 euro. Tutto quanto descritto comporta una spesa di 4450 euro.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLI (FR) - VIA CONTRADA VIRANO, N° 19

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Via Contrada Virano, n° 19
 Unità immobiliare indipendente di tipo economico sviluppata su un unico piano composta da un locale unico per cucina e soggiorno, due bagni, due camere da letto ed un ripostiglio. È presente un portico ed un giardino pertinenziale recintato.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 387, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 70.147,50
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Via Contrada Virano, Snc (Fg.52 Part.383)
 Terreno consistente in un tratto della strada privata di accesso all'immobile oggetto del pignoramento.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 52, Part. 383, Qualità: uliveto
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)
 Valore di stima del bene: € 385,00
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Via Contrada Virano, Snc (Fg.52 Part.388)
 Terreno in parte destinato a strada privata di accesso ad una civile abitazione ed in parte destinato a posto auto
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 52, Part. 388, Qualità: uliveto
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)
 Valore di stima del bene: € 498,75

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Veroli (FR) - Via Contrada Virano, n° 19	93,53 mq	750,00 €/mq	€ 70.147,50	100,00%	€ 70.147,50
Bene N° 2 - Terreno Veroli (FR) - Via Contrada Virano, Snc (Fg.52 Part.383)	220,00 mq	7,00 €/mq	€ 1.540,00	25,00%	€ 385,00
Bene N° 3 - Terreno Veroli (FR) - Via Contrada Virano, Snc (Fg.52 Part.388)	285,00 mq	7,00 €/mq	€ 1.995,00	25,00%	€ 498,75
				Valore di stima:	€ 71.031,25

Valore di stima: € 71.031,25

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica - permesso a costruire in sanatoria	4450,00	€
Atto notarile per costituzione di servitù di passaggio	1500,00	€

Valore finale di stima: € 65.081,25

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 23/03/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pistilli Fabio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 - Comunicazione di avviso sopralluogo
- ✓ N° 3 - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 4 - Estratto di mappa catastale
- ✓ N° 5 - Foto aerea
- ✓ N° 6 - Planimetria catastale
- ✓ N° 7 - Visure storiche catastali
- ✓ N° 8 - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 9 - Estratto per riassunto di atto di matrimonio
- ✓ N° 10 - Certificazione notarile
- ✓ N° 11 - Atto di pignoramento
- ✓ N° 12 - Copia nota di trascrizione del pignoramento
- ✓ N° 13 - Documentazione urbanistica

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Veroli (FR) - Via Contrada Virano, n° 19
Unità immobiliare indipendente di tipo economico sviluppata su un unico piano composta da un locale unico per cucina e soggiorno, due bagni, due camere da letto ed un ripostiglio. E' presente un portico ed un giardino pertinenziale recintato. Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 52, Particella 387, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Veroli e dal riscontro con la cartografia e le Norme Tecniche del PRG vigente, il bene oggetto di pignoramento ricade in zona R sottozona "R1 - Ambiti di riqualificazione edilizia". Dall'indagine svolta dallo scrivente presso il competente ufficio comunale, e dall'esame del PTPR (Piano Territoriale Paesistico Provinciale) si riscontra che il bene in oggetto ricade in una zona interessata da vincolo cd058_001 lett. c) e d) "beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche" come previsto da art. 134 e art. 136 D.Lgs. 42/2004 e art.8 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PTPR.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Via Contrada Virano, Snc (Fg.52 Part.383)
Terreno consistente in un tratto della strada privata di accesso all'immobile oggetto del pignoramento. Identificato al catasto Terreni - Foglio 52, Particella 383, Qualità ULIVETO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)
Destinazione urbanistica: A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Veroli e dal riscontro con la cartografia e le Norme Tecniche del PRG vigente, il bene oggetto di pignoramento ricade in zona R sottozona "R1 - Ambiti di riqualificazione edilizia". Dall'indagine svolta dalla scrivente presso il competente ufficio comunale, e dall'esame del PTPR (Piano Territoriale Paesistico Provinciale) si riscontra che il bene in oggetto ricade in una zona interessata da vincolo cd058_001 lett. c) e d) "beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche" come previsto da art. 134 e art. 136 D.Lgs. 42/2004 e art.8 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PTPR.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Veroli (FR) - Via Contrada Virano, Snc (Fg.52 Part.388)
Terreno in parte destinato a strada privata di accesso ad una civile abitazione ed in parte destinato a posto auto
Identificato al catasto Terreni - Foglio 52, Particella 388, Qualità ULIVETO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)
Destinazione urbanistica: A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Veroli e dal riscontro con la cartografia e le Norme Tecniche del PRG vigente, il bene oggetto di pignoramento ricade in zona R sottozona "R1 - Ambiti di riqualificazione edilizia". Dall'indagine svolta dalla scrivente presso il competente ufficio comunale, e dall'esame del PTPR (Piano Territoriale Paesistico Provinciale) si riscontra che il bene in oggetto ricade in una zona interessata da vincolo cd058_001 lett. c) e d) "beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche" come previsto da art. 134 e art. 136 D.Lgs. 42/2004 e art.8 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PTPR.

Prezzo base d'asta: € 65.081,25



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 71/2021 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.081,25

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Veroli (FR) - Via Contrada Virano, n° 19		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 387, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	93,53 mq
Stato conservativo:	All'esito del sopralluogo effettuato, le condizioni in cui versa l'immobile pignorato possono definirsi buone.		
Descrizione:	Unità immobiliare indipendente di tipo economico sviluppata su un unico piano composta da un locale unico per cucina e soggiorno, due bagni, due camere da letto ed un ripostiglio. E' presente un portico ed un giardino pertinenziale recintato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	All'esito del sopralluogo effettuato, la scrivente riscontra che il bene in oggetto è occupato dal debitore e dalla sua famiglia.		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Veroli (FR) - Via Contrada Virano, Snc (Fg.52 Part.383)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/4
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 52, Part. 383, Qualità ULIVETO	Superficie	220,00 mq
Descrizione:	Terreno consistente in un tratto della strada privata di accesso all'immobile oggetto del pignoramento.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Veroli (FR) - Via Contrada Virano, Snc (Fg.52 Part.388)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/4
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 52, Part. 388, Qualità ULIVETO	Superficie	285,00 mq
Descrizione:	Terreno in parte destinato a strada privata di accesso ad una civile abitazione ed in parte destinato a posto auto		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

ALLEGATI



Allegato 1



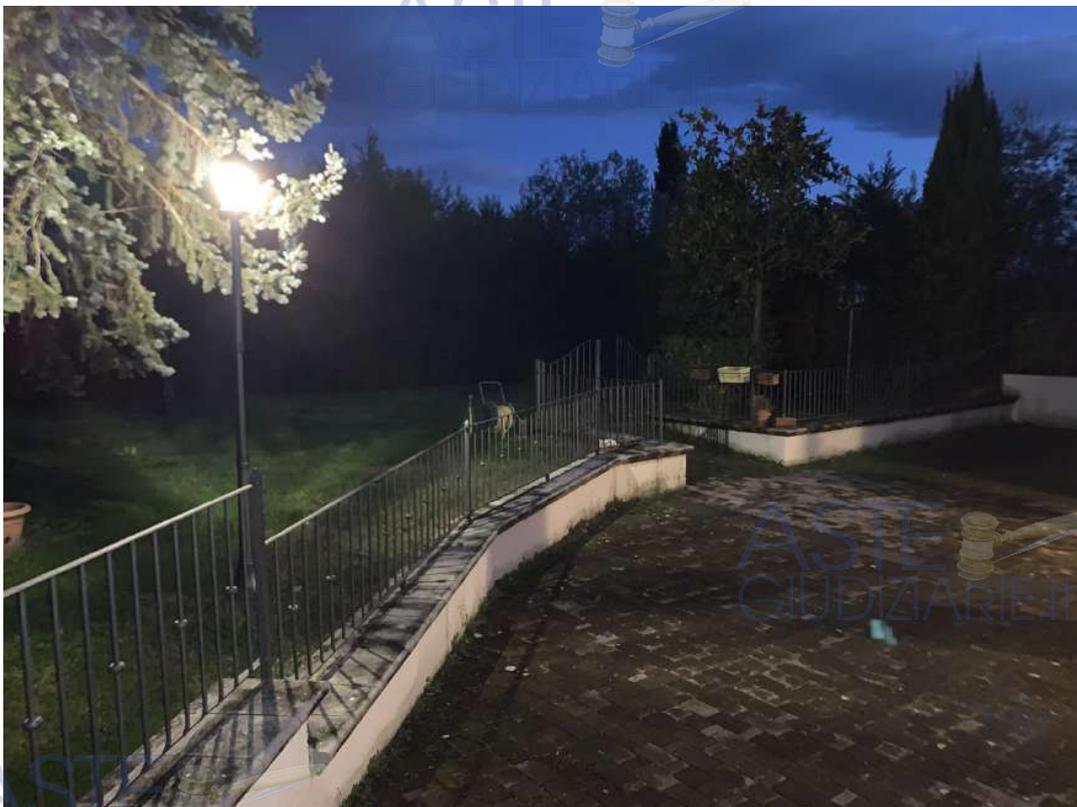
ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it