
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Ing. Scarponi Ilario

Fallimento 30/2017 -

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	4
Lotto Unico.....	4
Titolarità.....	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali.....	12
Precisazioni	13
Stato conservativo.....	13
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Stima / Formazione lotti	18
Riepilogo bando d'asta	22
Lotto Unico.....	22
Schema riassuntivo Fallimento 30/2017 -	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 259.000,00	24

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INCARICO

Il sottoscritto Ing. Scarponi Ilario, con studio in Via Licinio Refice 12 - 03100 - Frosinone (FR), email studioscarponi@hotmail.it, PEC ilario.scarponi@ingpec.eu, Coadiutore Tecnico Urbanistico giusta nomina del 13/09/2017 rassegna la presente perizia inerente la consistenza mobiliare della Fallita sita via Gracilia, VEROLI - FR.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Veroli (FR) - Via Gracilia/Vicolo Terribile distinto al N.C.E.U. nel:
 - ✓ Foglio 110 part. 709 sub. 21 - P1;
 - ✓ Foglio 110 part. 709 sub. 22 - P2;
 - ✓ Foglio 110 part. 709 sub. 23 - P2;
 - ✓ Foglio 110 part. 709 sub. 24 - P2;
 - ✓ Foglio 110 part. 709 sub. 25 - P2;
 - ✓ Foglio 110 part. 709 sub. 26 - P3;
 - ✓ Foglio 110 part. 709 sub. 27 - P3;
 - ✓ Foglio 110 part. 709 sub. 28 - P3;
 - ✓ Foglio 110 part. 709 sub. 30 - P4;
 - ✓ Foglio 110 part. 709 sub. 31 - P4;
 - ✓ Foglio 110 part. 709 sub. 39 ex sub. 29 - P4;
 - ✓ Foglio 110 part. 709 sub. 32 - P5 attico;
 - ✓ Foglio 110 part. 709 sub. 34 - P1.
 - ✓ Foglio 110 part. 709 sub. 33 - BCNC

Per l'espletamento dell'incarico sono stati effettuati i necessari sopralluoghi per la ricognizione dei beni; indagini presso l'Agenzia del Territorio, al fine di produrre le visure catastali aggiornate ed acquisire le planimetrie catastali dei fabbricati, verificandone in sede di sopralluogo la conformità con lo stato effettivo dei luoghi.

Presso l'Ufficio tecnico del Comune di Veroli lo scrivente ha effettuato le necessarie verifiche urbanistiche previa richiesta formale di accesso agli atti amministrativi.

Sono stati consultati i registri immobiliari presso la Conservatoria di Frosinone, gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo anteriore al ventennio precedente alla dichiarazione di fallimento, indicando tutti i passaggi di proprietà intervenuti, e predisponendo inoltre l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni in oggetto.

Tutto il materiale acquisito all'esito di tali attività è riscontrabile nella documentazione allegata alla presente.

DESCRIZIONE

Il complesso in esame è ubicato all'interno del tessuto storico del Comune di Veroli, in zona caratterizzata dal tipico impianto planimetrico medievale, con costruzioni plurifamiliari e palazzi nobiliari costruiti in aderenza ai principali assi viari.

Il fabbricato, di cui gli immobili oggetto di stima fanno parte, costituisce la porzione occidentale del Palazzo Galluzzi, edificio storico di pregevole architettura realizzato nei secoli XVIII – XIX, presenta impianto planimetrico rettangolare e si eleva su cinque livelli oltre piano attico.

La facciata prospiciente il nastro stradale, via Gracilia, è caratterizzata da tre ordini di finestre che sormontano gli archi del piano terra - attualmente destinato ad ospitare attività commerciali - all'ultimo livello si aprono rosoni ellittici.

L'edificio presenta una buona qualità architettonica con cornici sui vani finestra in pietra ai piani primo e secondo ed in stucco ai piani superiori.

L'accesso al fabbricato, sprovvisto di ascensore, avviene direttamente da via Gracilia mediante rampa centrale che imposta su strutture voltate; un accesso secondario è esercitabile da via Terribile, il parcheggio è possibile esclusivamente nelle aree di sosta sulla pubblica carreggiata.

Attualmente il fabbricato versa in uno stato generale di degrado, necessità pertanto di un accurato intervento di restauro avuto riguardo alla facciata esterna; all'interno presenta evidenti patologie anche di carattere strutturale e pertanto è indispensabile un radicale intervento di ristrutturazione.

Tutto quanto sopra descritto è riscontrabile dalla documentazione fotografica prodotta dallo scrivente in sede di sopralluogo (cfr. all.N°1 – Doc. Fotografica).



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** - Complesso immobiliare ubicato a Veroli (FR) - Via Gracilia/Vicolo Terribile distinto al N.C.E.U. nel:
 - ✓ Foglio 110 part. 709 sub. 21 - P1;
 - ✓ Foglio 110 part. 709 sub. 22 - P2;
 - ✓ Foglio 110 part. 709 sub. 23 - P2;
 - ✓ Foglio 110 part. 709 sub. 24 - P2;
 - ✓ Foglio 110 part. 709 sub. 25 - P2;

- ✓ Foglio 110 part. 709 sub. 26 - P3;
- ✓ Foglio 110 part. 709 sub. 27 - P3;
- ✓ Foglio 110 part. 709 sub. 28 - P3;
- ✓ Foglio 110 part. 709 sub. 30 - P4;
- ✓ Foglio 110 part. 709 sub. 31 - P4;
- ✓ Foglio 110 part. 709 sub. 39 ex sub. 29 - P4;
- ✓ Foglio 110 part. 709 sub. 32 - P5 attico;
- ✓ Foglio 110 part. 709 sub. 34 - P1.
- ✓ Foglio 110 part. 709 sub. 33 - BCNC

TITOLARITA'

Le unità oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti debitori:

- **(Proprietà 1/1)**

Le unità immobiliari vengono poste in vendita per i seguenti diritti:

- **(Proprietà 1/1)**

La Società è stata dichiarata Fallita con Sentenza N. 30 del 2017 (cfr. all.N°2 – Visura Camerale).

Con Atto di compravendita del 28.10.2010 rep. n. 41141 Notaio Donato Pastorino, trascritto presso la Conservatoria dei R.R. I.I. di Frosinone il 05.11.2010 R.P. 15024 - R.G. 22071, la Fallita entra nella disponibilità dei beni oggetto della presente relazione (cfr. all.N°3 – Atto di compravendita del 2010).

CONFINI

Il fabbricato alla PART. 709 del FOGLIO 110, di cui sono parte gli immobili oggetto della presente, confina:

- lato Sud con Via Gracilia;
- lato Est con la PART. 1251 appartenente ad altra proprietà;
- lato Ovest con Vicolo Terribile;
- salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Appartamento SUB.21	41,20 mq	57,00 mq	0,70	39,90 mq	2,40 m	Primo
Appartamento SUB.22	35,40 mq	49,00 mq	0,70	34,30 mq	2,40 m	Primo
Appartamento SUB.23	54,80 mq	73,60 mq	1	73,60 mq	2,80 m	Secondo
Appartamento SUB.24	74,10 mq	101,30 mq	1	101,30 mq	2,80 m	Secondo

Appartamento SUB.25	33,50 mq	41,50 mq	1	41,50 mq	4,05 m	Secondo
Appartamento SUB.26	57,00 mq	74,40 mq	1	74,40 mq	3,35 m	Terzo
Appartamento SUB.27	75,70 mq	101,30 mq	1	101,30 mq	3,40 m	Terzo
Appartamento SUB.28	35,40 mq	42,80 mq	1	42,80 mq	3,35 m	Terzo
Deposito SUB. 30	87,00 mq	104,50 mq	0,5	52,25 mq	2,70-1,80 m	Quarto/Sottotetto
Appartamento SUB. 31	34,20 mq	42,50 mq	1	42,50 mq	2,85 m	Quarto
Attico con terrazzo SUB. 32	75,60 mq	115,00 mq	1	115,00 mq	3,00 m	Attico
Locale in corso di costruzione SUB. 34	19,00 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq.	0,00 m	Primo
Appartamento SUB. 39	36,00 mq	41,00 mq	1	41,00 mq	2,83 m	Quarto
Totale superficie commerciale:				766,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie commerciale complessiva in c.t.:				766,00 mq		

Gli immobili in esame presentano la seguente distribuzione:

SUB. 21 - Appartamento al piano primo composto da due camere e piccolo bagno.

SUB. 22 - Appartamento al piano primo composto da ingresso, piccolo ripostiglio, disimpegno, due camere ed un bagno.

SUB. 23 - Appartamento al piano secondo, attualmente comunicante con il SUB. 24, composto da ingresso, tre camere ed ampio disimpegno/zona giorno.

SUB. 24 - Appartamento al piano secondo, attualmente comunicante con il SUB. 23 ed il SUB. 25, composto da ingresso, tre camere, due bagni oltre corridoi di comunicazione.

SUB. 25 - Appartamento al piano secondo, attualmente comunicante con il SUB. 24 ed accessibile dallo stesso, composto da unico ambiente con piccolo balcone.

SUB. 26 - Appartamento al piano terzo, attualmente comunicante con il SUB. 27, composto da ingresso, due camere, ampia zona giorno/disimpegno e cucina.

SUB. 27 - Appartamento al piano terzo, attualmente comunicante con il SUB. 26 ed il SUB. 28, composto da ingresso, tre camere, due bagni oltre corridoi di comunicazione.

SUB. 28 - Appartamento al piano terzo, attualmente comunicante con il SUB. 27, accessibile esclusivamente dal SUB. 27 e composto da unico ambiente.

SUB. 30 - Deposito al piano quarto/sottotetto composto da due ambienti accessibile esclusivamente dal SUB. 31.

SUB. 31 - Appartamento al piano quarto composto da disimpegno, camera e ripostiglio, collegato al SUB. 30; risulta inoltre comunicamene, mediante disimpegno, al SUB. 37 appartenente ad altra proprietà e non oggetto della presente.

SUB. 32 - Appartamento al piano quinto - attico composto da disimpegno, due camere, bagno, cucina ed ampia zona giorno con terrazzo, completa la proprietà una scala di collegamento con il soprastante lastrico solare.

SUB. 34 - Locale al piano primo in corso di costruzione ed attualmente a grezzo.

SUB. 39 ex SUB. 29 - Appartamento al piano quarto composto da ingresso, camera bagno ed ampio terrazzo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Foglio 110 part. 709 sub. 21

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/04/1989 al 24/12/2007	proprietario per la quota 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 709, Sub. 21, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 334,41 Piano 1
Dal 24/12/2007 al 28/10/2010	proprietario per la quota 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 709, Sub. 21, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 334,41 Piano 1
Dal 28/10/2010 al 06/12/2013	per la quota 1/1. proprietario	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 709, Sub. 21, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 334,41 Piano 1
Dal 06/12/2013 al 09/11/2015	per la quota 1/1. proprietario	Catasto Fabbricati Fg. 110, Part. 709, Sub. 21, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 334,41 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 12/01/2026	per la quota 1/1. proprietario	Catasto Fabbricati Fg. 110, Part. 709, Sub. 21, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 60 mq Rendita € 334,41 Piano 1

Foglio 110 part. 709 sub. 22

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/04/1989 al 24/12/2007	proprietario per la quota 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 709, Sub. 22, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 2,5 vani Rendita € 238,86 Piano 1
Dal 24/12/2007 al 28/10/2010	proprietario per la quota 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 709, Sub. 22, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 2,5 vani Rendita € 238,86 Piano 1
Dal 28/10/2010 al 06/12/2013	per la quota 1/1. proprietario	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 709, Sub. 22, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 2,5 vani Rendita € 238,86 Piano 1
Dal 06/12/2013 al 09/11/2015	per la quota 1/1. proprietario	Catasto Fabbricati Fg. 110, Part. 709, Sub. 22, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 2,5 vani Rendita € 238,86 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 12/01/2026	per la quota 1/1. proprietario	Catasto Fabbricati Fg. 110, Part. 709, Sub. 22, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 55 mq Rendita € 238,86 Piano 1

Foglio 110 part. 709 sub. 23

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/04/1989 al 24/12/2007	proprietario per la quota 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 709, Sub. 23, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 429,95 Piano 2
Dal 24/12/2007 al 28/10/2010	proprietario per la quota 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 709, Sub. 23, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 429,95 Piano 2
Dal 28/10/2010 al 06/12/2013	per la quota 1/1. , proprietario	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 709, Sub. 23, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 429,95 Piano 2
Dal 06/12/2013 al 09/11/2015	per la quota 1/1. proprietario	Catasto Fabbricati Fg. 110, Part. 709, Sub. 23, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 429,95 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 12/01/2026	per la quota 1/1. proprietario	Catasto Fabbricati Fg. 110, Part. 709, Sub. 23, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 77 mq Rendita € 429,95 Piano 2

Foglio 110 part. 709 sub. 24

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/04/1989 al 24/12/2007	proprietario per la quota 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 709, Sub. 24, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 621,04 Piano 2
Dal 24/12/2007 al 28/10/2010	proprietario per la quota 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 709, Sub. 24, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 621,04 Piano 2
Dal 28/10/2010 al 06/12/2013	per la quota 1/1. proprietario	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 709, Sub. 24, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 621,04 Piano 2
Dal 06/12/2013 al 09/11/2015	per la quota 1/1. proprietario	Catasto Fabbricati Fg. 110, Part. 709, Sub. 24, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 621,04 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 12/01/2026	per la quota 1/1. proprietario	Catasto Fabbricati Fg. 110, Part. 709, Sub. 24, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 103 mq Rendita € 621,04 Piano 2

Foglio 110 part. 709 sub. 25

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/04/1989 al 24/12/2007	proprietario per la quota 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 709, Sub. 25, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 2,5 vani Rendita € 238,86 Piano 2

Dal 24/12/2007 al 28/10/2010	proprietario per la quota 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 709, Sub. 25, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 2,5 vani Rendita € 238,86 Piano 2
Dal 28/10/2010 al 06/12/2013	per la quota 1/1. proprietario	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 709, Sub. 25, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 2,5 vani Rendita € 238,86 Piano 2
Dal 06/12/2013 al 09/11/2015	per la quota 1/1. proprietario	Catasto Fabbricati Fg. 110, Part. 709, Sub. 25, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 2,5 vani Rendita € 238,86 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 12/01/2026	per la quota 1/1. proprietario	Catasto Fabbricati Fg. 110, Part. 709, Sub. 25, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 51 mq Rendita € 238,86 Piano 2

Foglio 110 part. 709 sub. 26

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/04/1989 al 24/12/2007	proprietario per la quota 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 709, Sub. 26, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 429,95 Piano 3
Dal 24/12/2007 al 28/10/2010	proprietario per la quota 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 709, Sub. 26, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 429,95 Piano 3
Dal 28/10/2010 al 06/12/2013	per la quota 1/1. proprietario	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 709, Sub. 26, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 429,95 Piano 3
Dal 06/12/2013 al 09/11/2015	per la quota 1/1. proprietario	Catasto Fabbricati Fg. 110, Part. 709, Sub. 26, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 429,95 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 12/01/2026	per la quota 1/1. , proprietario	Catasto Fabbricati Fg. 110, Part. 709, Sub. 26, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 77 mq Rendita € 429,95 Piano 3

Foglio 110 part. 709 sub. 27

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/04/1989 al 24/12/2007	proprietario per la quota 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 709, Sub. 27, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 573,27 Piano 3
Dal 24/12/2007 al 28/10/2010	proprietario per la quota 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 709, Sub. 27, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 573,27 Piano 3
Dal 28/10/2010 al 06/12/2013	per la quota 1/1. , proprietario	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 709, Sub. 27, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 573,27

Dal 06/12/2013 al 09/11/2015	per la quota 1/1.	proprietario	Piano 3 Catasto Fabbricati Fg. 110, Part. 709, Sub. 27, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 573,27 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 12/01/2026	per la quota 1/1.	, proprietario	Catasto Fabbricati Fg. 110, Part. 709, Sub. 27, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Superficie catastale 102 mq Rendita € 573,27 Piano 3

Foglio 110 part. 709 sub. 28

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/04/1989 al 24/12/2007	proprietario per la quota 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 709, Sub. 28, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 2,5 vani Rendita € 238,86 Piano 3
Dal 24/12/2007 al 28/10/2010	proprietario per la quota 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 709, Sub. 28, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 2,5 vani Rendita € 238,86 Piano 3
Dal 28/10/2010 al 06/12/2013	per la quota 1/1.	, proprietario Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 709, Sub. 28, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 2,5 vani Rendita € 238,86 Piano 3
Dal 06/12/2013 al 09/11/2015	per la quota 1/1.	proprietario Catasto Fabbricati Fg. 110, Part. 709, Sub. 28, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 2,5 vani Rendita € 238,86 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 12/01/2026	per la quota 1/1.	proprietario Catasto Fabbricati Fg. 110, Part. 709, Sub. 28, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 50 mq Rendita € 238,86 Piano 3

Foglio 110 part. 709 sub. 30

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/04/1989 al 24/12/2007	proprietario per la quota 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 709, Sub. 30, Zc. 1 Categoria C2 Cl.11, Cons. 85 mq Rendita € 250,22 Piano 4
Dal 24/12/2007 al 28/10/2010	proprietario per la quota 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 709, Sub. 30, Zc. 1 Categoria C2 Cl.11, Cons. 85 mq Rendita € 250,22 Piano 4
Dal 28/10/2010 al 06/12/2013	per la quota 1/1.	proprietario Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 709, Sub. 30, Zc. 1 Categoria C2 Cl.11, Cons. 85 mq Rendita € 250,22 Piano 4
Dal 06/12/2013 al 09/11/2015	per la quota 1/1.	, proprietario Catasto Fabbricati Fg. 110, Part. 709, Sub. 30, Zc. 1 Categoria C2 Cl.11, Cons. 85 mq Rendita € 250,22 Piano 4
Dal 09/11/2015 al 12/01/2026	per la quota 1/1.	proprietario Catasto Fabbricati Fg. 110, Part. 709, Sub. 21, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 85 mq.

		Superficie catastale 85 mq Rendita € 250,22 Piano 4
--	--	---

Foglio 110 part. 709 sub. 31

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/04/1989 al 24/12/2007	proprietario per la quota 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 709, Sub. 31, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 2,5 vani Rendita € 238,86 Piano 4
Dal 24/12/2007 al 28/10/2010	proprietario per la quota 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 709, Sub. 31, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 2,5 vani Rendita € 238,86 Piano 4
Dal 28/10/2010 al 06/12/2013	per la quota 1/1. proprietario	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 709, Sub. 31, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 2,5 vani Rendita € 238,86 Piano 4
Dal 06/12/2013 al 09/11/2015	per la quota 1/1. proprietario	Catasto Fabbricati Fg. 110, Part. 709, Sub. 31, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 2,5 vani Rendita € 238,86 Piano 4
Dal 09/11/2015 al 12/01/2026	per la quota 1/1. proprietario	Catasto Fabbricati Fg. 110, Part. 709, Sub. 31, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 43 mq Rendita € 238,86 Piano 4

Foglio 110 part. 709 sub. 32

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/04/1989 al 24/12/2007	proprietario per la quota 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 709, Sub. 32, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 477,72 Piano 5
Dal 24/12/2007 al 28/10/2010	proprietario per la quota 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 709, Sub. 32, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 477,72 Piano 5
Dal 28/10/2010 al 06/12/2013	per la quota 1/1. proprietario	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 709, Sub. 32, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 477,72 Piano 5
Dal 06/12/2013 al 09/11/2015	per la quota 1/1. proprietario	Catasto Fabbricati Fg. 110, Part. 709, Sub. 32, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 477,72 Piano 5
Dal 09/11/2015 al 12/01/2026	per la quota 1/1. proprietario	Catasto Fabbricati Fg. 110, Part. 709, Sub. 32, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 121 mq Rendita € 477,72 Piano 5

Foglio 110 part. 709 sub. 34

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/04/1989 al 24/12/2007		Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 709, Sub. 34, Zc. 1

	proprietario per la quota 1/1.	Categoria F4 Piano 1
Dal 24/12/2007 al 28/10/2010	proprietario per la quota 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 709, Sub. 34, Zc. 1 Categoria F4 Piano 1
Dal 28/10/2010 al 06/12/2013	per la quota 1/1. proprietario	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 709, Sub. 34, Zc. 1 Categoria F4 Piano 1
Dal 06/12/2013 al 09/11/2015	per la quota 1/1. proprietario	Catasto Fabbricati Fg. 110, Part. 709, Sub. 34, Zc. 1 Categoria F4 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 12/01/2026	per la quota 1/1. proprietario	Catasto Fabbricati Fg. 110, Part. 709, Sub. 34, Zc. 1 Categoria F4 Piano 1

Foglio 110 part. 709 sub. 39

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/04/1989 al 24/12/2007	proprietario per la quota 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 709, Sub. 29, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 2,5 vani Rendita € 238,86 Piano 4
Dal 24/12/2007 al 28/10/2010	proprietario per la quota 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 709, Sub. 29, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 2,5 vani Rendita € 238,86 Piano 4
Dal 28/10/2010 al 31/10/2025	per la quota 1/1. proprietario	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 709, Sub. 29, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 2,5 vani Rendita € 238,86 Piano 4
Dal 09/11/2015 al 12/01/2026	1/1. proprietario per la quota	Catasto Fabbricati Fg. 110, Part. 709, Sub. 39, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 42 mq Rendita € 238,86 Piano 4

In allegato i certificati catastali (Cfr. all. N°4 - Certificati catastali).

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	709	21	1	A2	4	3,5 vani	60 mq.	334,41 €	1		
	110	709	22	1	A2	4	2,5 vani	55 mq.	238,86 €	2		
	110	709	23	1	A2	4	4,5 vani	77 mq.	429,95 €	2		
	110	709	24	1	A2	4	6,5 vani	103 mq.	621,04 €	2		
	110	709	25	1	A2	4	2,5 vani	51 mq.	238,86 €	2		
	110	709	26	1	A2	4	4,5 vani	77 mq.	429,95 €	3		
	110	709	27	1	A2	4	6 vani	102 mq.	573,27 €	3		
	110	709	28	1	A2	4	2,5 vani	50 mq.	238,86 €	3		
	110	709	30	1	C2	11		85 mq.	250,22 €	4		
	110	709	31	1	A2	4	2,5 vani	43 mq.	238,86 €	4		

110	709	32	1	A2	4	5 vani	121 mq.	477,72 €	4	
110	709	33		BCNC						
110	709	34	1	F4					1	
110	709	39	1	A2	4	2,5 vani	42 mq.	238,86 €	4	

Non sussiste corrispondenza catastale.

All' esito delle operazioni di rilievo sono emerse difformità, tra lo stato attuale dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti (cfr. all. N°5 - Planimetrie catastali).

Dette difformità richiederanno l'aggiornamento di tutte le planimetrie in atti e dell'elaborato planimetrico (cfr. all. N°6 – Elaborato planimetrico); il costo da sostenere per l'aggiornamento delle stesse è stimato in circa € 700,00/cad., ripartiti in:

- Spese Tecniche comprensive di Oneri di legge € 650,00;
- Diritti erariali per aggiornamento DOCFA € 50,00.

Totale somme per aggiornamento catastale pari a circa € 9.500,00.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all' art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali (cfr. all. N°7 – Ispezioni ipotecarie).

STATO CONSERVATIVO

Si premette che trattandosi di immobile ricadente nel centro storico, sottoposto a vincolo, ogni modifica dello stato dei luoghi deve essere preventivamente sottoposta alla locale Soprintendenza al fine di preservare la natura originaria dell'edificio.

Per l'immobile in questione alla data del sopralluogo sono state ravvisate le seguenti problematiche riguardanti gli aspetti conservativi:

- gli intonaci esterni, sono alquanto degradati, con stacchi e cadute in più punti;
- in alcuni punti le facciate, sono particolarmente esposte al dilavamento degli eventi meteorologici con relativa formazione di aloni più o meno intensi di vegetazione e muffe;
- le pareti interne ai vari piani, parzialmente intonacate o rivestite con carta da parati presentano delle cadute e distacchi; sono inoltre presenti vistose zone di umidità sia di risalita e sia da infiltrazioni provenienti dalla copertura una discreta efflorescenza dovuta all'umidità;
- il locale al SUB. 34 si presenta allo stato grezzo;
- i solai in legno presentano vistose zone interessate dalle infiltrazioni di umidità;
- il corpo scala comune anche alle altre unità insistenti nel fabbricato abbisogna di un radicale intervento di ristrutturazione, la copertura voltata presenta, inoltre, vistose zone di umidità;

- il sottotetto, presenta una pavimentazione assai scomposta, le murature sono allo stato grezzo con tracce di dilavamento dovute alle infiltrazioni d'acqua dalla copertura di epoca recente e non;
- i solai ai vari livelli necessitano di una attenta verifica del loro reale stato conservativo e della effettiva resistenza strutturale;
- la copertura necessita di un radicale intervento di ristrutturazione, attualmente una piccola parte della stessa risulta crollata;
- i serramenti interni ed esterni non garantiscono più la tenuta, in alcuni punti la chiusura è garantita unicamente dagli scuri esterni;
- l'impiantistica abbisogna di un radicale intervento volto alla messa a norma di quanto presente ed alla realizzazione degli impianti non presenti.

L'immobile nel suo complesso abbisogna di radicali interventi di risanamento e recupero in conformità con quanto previsto dalle N.T.A. del P.R.G. del Comune e con il preventivo parere della locale Soprintendenza al fine di preservare la natura originaria dell'edificio.

Internamente, si è rilevata, inoltre, la presenza di rifiuti, mobilio che versa in pessimo stato oltre a materiali vari.

Alla luce di quanto sopra, ai fini del futuro utilizzo, saranno previsti oneri di rimozione rifiuti e materiali vari, pari a circa € 7.500,00.

Totale somme per pulizia aree: € 7.500,00

PARTI COMUNI

Le unità immobiliari sono inserite in un contesto condominiale avente androne di accesso e corpo scala interno di collegamento tra i vari piani (SUB. 33 B.C.N.C.) - non dotato di ascensore - in comune con le altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sui beni in esame.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato unitamente agli immobili in esame, come ampiamente descritto nei precedenti paragrafi necessitano di radicali interventi di risanamento e recupero in conformità con quanto previsto dalle N.T.A. del P.R.G. del Comune di VEROLI e con il preventivo parere della locale Soprintendenza al fine di preservare la natura originaria dell'edificio.

La struttura portante dell'immobile è in pietra con legante a base di sabbia e calce, i solai sono in parte in legno ed in parte in travi di ferro e tavelloni.

La copertura è costituita da orditura di travi e correnti in legno con soprastanti coppi; **in più punti date le pessime condizioni dei materiali sono state notate criticità che necessitano di un radicale intervento di ristrutturazione.**

Gli intonaci, sia interni che esterni, sono alquanto degradati, con stacchi e cadute in più

punti; in più punti sono ben visibili tracce di umidità ed efflorescenze.

I serramenti sia interni che esterni, in legno, così pure per il portone d'ingresso e le porte interne, abbisognano di radicali interventi di sostituzione.

Internamente gli appartamenti sono dotati di impiantistica ormai vetusta e non funzionante che abbisogna di un radicale intervento.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano liberi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/05/1997 al 05/11/2010	proprietario per la quota 1/1.	Atto amministrativo - Certificato di denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio registro FR	03/04/1990	47/453	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Frosinone	06/05/1997	8851	7483
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/11/2010 al 21/12/2025		Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Donato PATORINO	28/10/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Frosinone	05/11/2010	22071	15024
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Con atto di compravendita del 28.10.2010, la Fallita acquista la piena proprietà dei beni in oggetto dal Sig.

Gli immobili risultano pervenuti al venditore per successione testamentaria in morte della madre , giusta denuncia di successione trascritta presso la Conservatoria di Frosinone il 06/05/1997; all'esito delle ricerche effettuate non risulta la trascrizione

dell'accettazione tacita di eredità avvenuta con atto dispositivo del 2010 relativa ai beni oggetto della presente; ne consegue che non vi è la continuità delle trascrizioni ante ventennio.

Al fine di integrare la provenienza - con ricerca dei titoli risalente ad oltre il ventennio - presso la Conservatoria di Frosinone si è rilevato che i beni sono pervenuti alla Sig.ra
mediante Atto di divisione Notaio D'ERRICO del 18.12.1982 trascritto presso
la Conservatoria di Frosinone il 13.01.1983 R.P. 593 (cfr. all. N°7).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 21/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Frosinone il 05/11/2010

Reg. gen. 22072 - Reg. part. 3988

Quota: 1/1

Importo: € 1.360.000,00

A favore di

Contro

Capitale: € 800.000,00

Percentuale interessi: 5,75 %

Rogante: Notaio Donato PASTORINO

Data: 28/10/2010

N.B. La formalità è relativa a tutti gli immobili oggetto della presente ad eccezione del sub.34.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 08/04/2015

Reg. gen. 5411 - Reg. part. 664

Quota: 1/1

Importo: € 17.500,00

A favore di

Contro

Capitale: € 15.405,68

Percentuale interessi: 3,658 %

Rogante: Tribunale di Cassino

Data: 24/03/2015

N° repertorio: 255

N.B. La formalità è relativa a tutti gli immobili oggetto della presente ad eccezione del sub.39 ex sub. 29.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 08/04/2015

Reg. gen. 5410 - Reg. part. 663

Quota: 1/1

Importo: € 1.030.000,00

A favore di

Contro

Capitale: € 1.010.638,18
Percentuale interessi: 8,30 %
Rogante: Tribunale di Cassino
Data: 26/03/2015
N° repertorio: 274

N.B. La formalità è relativa a tutti gli immobili oggetto della presente ad eccezione del sub.39 ex sub. 29.

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Frosinone il 27/10/2017
Reg. gen. 17035 - Reg. part. 13119
Quota: 1/1
A favore di
Contro
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Frosinone il 25/02/2026
Reg. gen. 3490 - Reg. part. 2725
Quota: 1/1
A favore di
Contro

NORMATIVA 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 Piano Regolatore Generale, approvato dalla Regione Lazio con delibera n. 4274 del 4 agosto 1998, e pubblicato sul BUR Lazio n. 31 del 10 novembre 1998, si è rilevato che il fabbricato sede delle unità oggetto di pignoramento ricade in **ZONA S - SOTTOZONA "S1"** - Tale sottozona comprende il **Centro Storico di Veroli quello di Scifelli e Colleberardi.**

Per il centro storico di Veroli sono state individuate n.7 zone di recupero ai sensi dell'art.27 della Legge n°457/78 e contraddistinte con le sigle S1a, S1b, S1c, S1d, S1e, S1f, S1g.

Le sottozone "s1" si attuano mediante la redazione di Piani di Recupero (PR) ai sensi dell'art.28 della Legge 457/78 nell'ambito dei quali saranno precisati i tipi di intervento descritti dall'art.3 della medesima Legge, con esclusione della Ristrutturazione Urbanistica. Saranno altresì consentiti tutti gli altri interventi contemplati da provvedimenti normativi finalizzati al recupero storico architettonico e funzionale degli aggregati edilizi storici.

In attesa dell'attuazione dei piani di recupero sono consentiti per gli immobili esistenti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e/o risanamento conservativo così come descritti dall'art. 12 delle presenti Norme, ma con i limiti di seguito specificati:

Gli interventi di cui sopra devono essere realizzati nel rispetto dei caratteri strutturali e tipologici dell'edificio conservandone gli elementi architettonici e decorativi esistenti.

Dall'esame del PTPR tav. A, si riscontra che il bene ricade in zona normata dall'art. 30 -

Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto.

Il Paesaggio dei centri e nuclei storici è costituito dagli insediamenti urbani storici comprendendovi sia gli organismi urbani di antica formazione ed i centri che hanno dato origine alle città contemporanee sia le città di fondazione e i centri realizzati nel XX secolo e dalla relativa fascia di rispetto.

Dal PTPR tav. B, si riscontra che il fabbricato ricade in zona normata dall'**art. 44 - Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto.**

Sono sottoposti a vincolo paesistico gli Insediamenti urbani storici che includono gli organismi urbani di antica formazione e i centri che hanno dato origine alle città contemporanee nonché le città di fondazione e i centri realizzati nel XX secolo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Le unità immobiliari in oggetto sono inserite in un organismo edilizio di remota edificazione, sito nel nucleo di antica formazione del Comune di Veroli e realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967.

Le verifiche condotte presso l'Ufficio Tecnico Comunale non hanno esposto il reperimento di titoli abilitativi né di elaborati grafici progettuali; pertanto, allo stato attuale, la legittimità urbanistica non trova riscontro documentale.

Le uniche planimetrie disponibili risultano essere quelle catastali del 2007 - allegate all'Atto di compravendita del 2010 - le quali, tuttavia, evidenziano difformità rispetto alla configurazione reale dei luoghi, rendendo necessario un intervento di regolarizzazione. Pertanto, al fine di sanare le incongruenze rilevate, è necessario predisporre una pratica edilizia in sanatoria che legittimi le trasformazioni avvenute nel tempo, integrando la documentazione mancante presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Veroli.

Gli oneri di regolarizzazione sono quantificati in circa € 15.000,00.

Totale oneri regolarizzazione urbanistica: € 15.000,00

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Veroli (FR) - Via Gracilia

Il complesso in esame è ubicato all'interno del tessuto storico del Comune di Veroli, in zona caratterizzata dal tipico impianto planimetrico medievale, con costruzioni plurifamiliari e palazzi nobiliari costruiti in aderenza ai principali assi viari.

Il fabbricato, di cui gli immobili oggetto di stima fanno parte, costituisce la porzione occidentale del Palazzo Galluzzi, edificio storico di pregevole architettura realizzato nei secoli XVIII – XIX, presenta impianto planimetrico rettangolare e si eleva su cinque livelli oltre piano attico.

La facciata prospiciente il nastro stradale, via Gracilia, è caratterizzata da tre ordini di finestre che sormontano gli archi del piano terra - attualmente destinato ad ospitare attività commerciali - all'ultimo livello si aprono rosoni ellittici.

L'edificio presenta una buona qualità architettonica con cornici sui vani finestra in pietra ai piani primo e secondo ed in stucco ai piani superiori.

L'accesso al fabbricato, sprovvisto di ascensore, avviene direttamente da via Gracilia mediante rampa centrale che imposta su strutture voltate; un accesso secondario è esercitabile da via Terribile, il parcheggio è possibile esclusivamente nelle aree di sosta sulla pubblica carreggiata.

Attualmente il fabbricato versa in uno stato generale di degrado, necessità pertanto di un accurato intervento di restauro avuto riguardo alla facciata esterna; all'interno presenta evidenti patologie anche di carattere strutturale e pertanto è indispensabile un radicale intervento di ristrutturazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 110, Part. 709, Sub. 21, Categoria A2 - Fg. 110, Part. 709, Sub. 22, Categoria A2 - Fg. 110, Part. 709, Sub. 23, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 110, Part. 709, Sub. 24, Categoria A2 - Fg. 110, Part. 709, Sub. 25, Categoria A2 - Fg. 110, Part. 709, Sub. 26, Categoria A2 - Fg. 110, Part. 709, Sub. 27, Categoria A2 - Fg. 110, Part. 709, Sub. 28, Categoria A2 - Fg. 110, Part. 709, Sub. 30, Categoria C2 - Fg. 110, Part. 709, Sub. 31, Categoria A2 - Fg. 110, Part. 709, Sub. 32, Zc. 4, Categoria A2 - Fg. 110, Part. 709, Sub. 33, BCNC - Fg. 110, Part. 709, Sub. 34, Categoria F4 - Fg. 110, Part. 709, Sub. 39, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 110, Part. 709, Sub. 33 Categoria BCNC.

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

Valore di stima del bene: € 291.080,00



Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima degli immobili e precisamente:

- l'ubicazione dell'immobile all'interno del centro storico del Comune, nelle vicinanze del Liceo Scientifico e del Comune;
- la possibilità di una sua riconversione ad altra attività;
- le caratteristiche e peculiarità della zona a carattere residenziale e commerciale;

- l'età dell'immobile e le sue caratteristiche costruttive di pregio;
- l'attuale stato di conservazione e manutenzione del complesso riscontrato come pessimo, sono necessari interventi di risanamento e recupero dell'intero complesso;
- il livello qualitativo delle finiture e dei materiali utilizzati, che abbisognano di radicale intervento manutentivo;
- l'assenza di dotazione impiantistica;
- l'accessibilità e possibilità di parcheggio molto limitata trattandosi di centro storico;
- l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi, ed in particolar modo, per gli immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Nel merito si è proceduto con l'applicazione del metodo sintetico-comparativo, che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale) e nell'inserire il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie.

Il punto di partenza ai fini della stima è stato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio.

Per l'area di interesse – *B1 Centrale P. DUOMO, P. UNTA, V. CASTELLO, P. SELLE, P. BISLETI, V. MARTELLO, V. UMBERTO, V. VITT. EMANUELE, V. GRACILIA, V. PALEARIO, V. CIOLFI* suggerisce i valori di riferimento distinti per la specifica destinazione pari a:

- *abitazioni civili €/mq 600,00 – 750,00 (normale stato di conservazione);*
- *abitazioni civili €/mq 940,00 - 1.150,00 (ottimo stato di conservazione).*

Secondo l'OMI, il valore unitario deve essere individuato in questo intervallo tenendo conto della ubicazione, di una normale manutenzione e dell'impiantistica.

Al fine di individuare il parametro di stima, si farà riferimento agli immobili posti sul mercato in zona (o in zona più ampia) per medesime caratteristiche e destinazione d'uso, andando a rapportare tale valore, in ragione dei possibili maggiori e minori pregi del bene messo a confronto, con quello oggetto di valutazione.

Alla luce di quanto sopra esposto, considerate le caratteristiche delle unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio e la necessità di radicali interventi di risanamento, nonché la peculiarità costruttiva del manufatto e l'attuale congiuntura economica, si ritiene congruo determinare un valore unitario medio pari a **€ 380,00/mq.**

Il suddetto importo è comprensivo degli oneri necessari al ripristino integrale (pro quota) delle parti comuni dell'immobile.

Per quanto sopra il valore finale del complesso sarà così determinato:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso immobiliare Veroli (FR) - Via Gracilia	766,00 mq	380,00 €/mq	€ 291.080,00	100,00%	€ 291.080,00
Valore di stima:					€ 291.080,00

Il valore totale dei beni, come sopra stimati, deve essere opportunamente deprezzato in ragione delle motivazioni esposte nei precedenti paragrafi e nello specifico:

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione catastale	9.500,00	€
Pulizia aree	7.500,00	€
Regolarizzazione urbanistica	15.000,00	€
TOTALE	32.000,00	€

Valore di stima risulta pari a: € 291.080,00 - € 32.000,00 = € 259.080,00.

Valore finale di stima in c.t.: € 259.000,00.

A corpo e non a misura.

Salvo errori e/o omissioni.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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 26/02/2026

Il C.T.U.

Ilario Scarponi
26/02/2026
10:06:23
GMT+00:00

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati – Visura camerale
- ✓ N° 3 Altri allegati – Atto di compravendita del 2010
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Certificato catastale
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 6 Altri allegati – Elaborato planimetrico
- ✓ N° 7 Altri allegati – Ispezioni ipotecarie aggiornate
- ✓ N° 8 Altri allegati – Richiesta accesso atti SUE Veroli.
- ✓ N° 9 Altri allegati – Planimetrie rilievo.
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali – Estratto di mappa.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Veroli (FR) - Via Gracilia distinto al N.C.E.U. nel:
 - ✓ Foglio 110 part. 709 sub. 21 - P1;
 - ✓ Foglio 110 part. 709 sub. 22 - P2;
 - ✓ Foglio 110 part. 709 sub. 23 - P2;
 - ✓ Foglio 110 part. 709 sub. 24 - P2;
 - ✓ Foglio 110 part. 709 sub. 25 - P2;
 - ✓ Foglio 110 part. 709 sub. 26 - P3;
 - ✓ Foglio 110 part. 709 sub. 27 - P3;
 - ✓ Foglio 110 part. 709 sub. 28 - P3;
 - ✓ Foglio 110 part. 709 sub. 30 - P4;
 - ✓ Foglio 110 part. 709 sub. 31 - P4;
 - ✓ Foglio 110 part. 709 sub. 39 ex sub. 29 - P4;
 - ✓ Foglio 110 part. 709 sub. 32 - P5 attico;
 - ✓ Foglio 110 part. 709 sub. 34 - P1.
 - ✓ Foglio 110 part. 709 sub. 33 - BCNC

Il complesso in esame è ubicato all'interno del tessuto storico del Comune di Veroli, in zona caratterizzata dal tipico impianto planimetrico medievale, con costruzioni plurifamiliari e palazzi nobiliari costruiti in aderenza ai principali assi viari.

Il fabbricato, di cui gli immobili oggetto di stima fanno parte, costituisce la porzione occidentale del Palazzo Galluzzi, edificio storico di pregevole architettura realizzato nei secoli XVIII – XIX, presenta impianto planimetrico rettangolare e si eleva su cinque livelli oltre piano attico.

La facciata prospiciente il nastro stradale, via Gracilia, è caratterizzata da tre ordini di finestre che sormontano gli archi del piano terra - attualmente destinato ad ospitare attività commerciali - all'ultimo livello si aprono rosoni ellittici.

L'edificio presenta una buona qualità architettonica con cornici sui vani finestra in pietra ai piani primo e secondo ed in stucco ai piani superiori.

L'accesso al fabbricato, sprovvisto di ascensore, avviene direttamente da via Gracilia mediante rampa centrale che imposta su strutture voltate; un accesso secondario è esercitabile da via Terribile, il parcheggio è possibile esclusivamente nelle aree di sosta sulla pubblica carreggiata.

Attualmente il fabbricato versa in uno stato generale di degrado, necessità pertanto di un accurato intervento di restauro avuto riguardo alla facciata esterna; all'interno presenta evidenti patologie anche di carattere strutturale e pertanto è indispensabile un radicale intervento di ristrutturazione.

Tutto quanto sopra descritto è riscontrabile dalla documentazione fotografica prodotta dallo scrivente in sede di sopralluogo (cfr. all.N°1 – Doc. Fotografica).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 110, Part. 709, Sub. 21, Categoria A2 - Fg. 110, Part. 709, Sub. 22, Categoria A2 - Fg. 110, Part. 709, Sub. 23, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 110, Part. 709, Sub. 24, Categoria A2 - Fg. 110, Part. 709, Sub. 25, Categoria A2 - Fg. 110, Part. 709, Sub. 26, Categoria A2 - Fg. 110, Part. 709, Sub. 27, Categoria A2 - Fg. 110, Part. 709, Sub. 28, Categoria A2 - Fg. 110, Part. 709, Sub. 30, Categoria C2 - Fg. 110, Part. 709, Sub. 31, Categoria A2 - Fg. 110, Part. 709, Sub. 32, Zc. 4, Categoria A2 - Fg. 110, Part. 709, Sub. 34, Categoria F4 - Fg. 110, Part. 709, Sub. 39, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 110, Part. 709, Sub. 33, Categoria BCNC

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 Piano Regolatore Generale, approvato dalla Regione Lazio con delibera n. 4274 del 4 agosto 1998, e pubblicato sul BUR Lazio n. 31 del 10 novembre 1998, si è rilevato che il fabbricato sede delle unità oggetto di pignoramento ricade in ZONA S - SOTTOZONA "S1" - Tale sottozona comprende il Centro Storico di Veroli quello di Scifelli e Colleberardi.

Per il centro storico di Veroli sono state individuate n.7 zone di recupero ai sensi dell'art.27 della

Legge n°457/78 e contraddistinte con le sigle S1a, S1b, S1c, S1d, S1e, S1f, S1g. Le sottozone "s1" si attuano mediante la redazione di Piani di Recupero (PR) ai sensi dell'art.28 della Legge 457/78 nell'ambito dei quali saranno precisati i tipi di intervento descritti dall'art.3 i della medesima Legge, con esclusione della Ristrutturazione Urbanistica. Saranno altresì consentiti tutti gli altri interventi contemplati da provvedimenti normativi finalizzati al recupero storico architettonico e funzionale degli aggregati edilizi storici. In attesa dell'attuazione dei piani di recupero sono consentiti per gli immobili esistenti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e/o risanamento conservativo così come descritti dal l'art. 12 delle presenti Norme, ma con i limiti di seguito specificati:

Gli interventi di cui sopra devono essere realizzati nel rispetto dei caratteri strutturali e tipologici dell'edificio conservandone gli elementi architettonici e decorativi esistenti.

Dall'esame del PTPR tav. A, si riscontra che il bene ricade in zona normata dall'art. 30 - Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto. Il Paesaggio dei centri e nuclei storici è costituito dagli insediamenti urbani storici comprendendovi sia gli organismi urbani di antica formazione ed i centri che hanno dato origine alle città contemporanee sia le città di fondazione e i centri realizzati nel XX secolo e dalla relativa fascia di rispetto.

Dal PTPR tav. B, si riscontra che il fabbricato ricade in zona normata dall'art. 44 - Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto. Sono sottoposti a vincolo paesistico gli Insediamenti urbani storici che includono gli organismi urbani di antica formazione e i centri che hanno dato origine alle città contemporanee nonché le città di fondazione e i centri realizzati nel XX secolo.

Prezzo base d'asta: € 259.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 259.000,00

Bene N° 1 - Complesso immobiliare			
Ubicazione:	Veroli (FR) - Via Gracilia		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	<p><u>Complesso immobiliare</u> Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 110, Part. 709, Sub. 21, Categoria A2 - Fig. 110, Part. 709, Sub. 22, Categoria A2 - Fig. 110, Part. 709, Sub. 23, Zc. 1, Categoria A2 - Fig. 110, Part. 709, Sub. 24, Categoria A2 - Fig. 110, Part. 709, Sub. 25, Categoria A2 - Fig. 110, Part. 709, Sub. 26, Categoria A2 - Fig. 110, Part. 709, Sub. 27, Categoria A2 - Fig. 110, Part. 709, Sub. 28, Categoria A2 - Fig. 110, Part. 709, Sub. 30, Categoria C2 - Fig. 110, Part. 709, Sub. 31, Categoria A2 - Fig. 110, Part. 709, Sub. 32, Zc. 4, Categoria A2 - Fig. 110, Part. 709, Sub. 34, Categoria F4 - Fig. 110, Part. 709, Sub. 39, Zc. 1, Categoria A2 - Fig. 110, Part. 709, Sub. 33, Categoria BCNC</p>	Superficie	766,00 mq
Stato conservativo:	<p>Si premette che trattandosi di immobile ricadente nel centro storico, sottoposto a vincolo, ogni modifica dello stato dei luoghi deve essere preventivamente sottoposta alla locale Soprintendenza al fine di preservare la natura originaria dell'edificio. Per l'immobile in questione alla data del sopralluogo sono state ravvisate le seguenti problematiche riguardanti gli aspetti conservativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gli intonaci esterni, sono alquanto degradati, con stacchi e cadute in più punti; - in alcuni punti le facciate, sono particolarmente esposte al dilavamento degli eventi meteorologici con relativa formazione di aloni più o meno intensi di vegetazione e muffe; - le pareti interne ai vari piani, parzialmente intonacate o rivestite con carta da parati presentano delle cadute e distacchi; sono inoltre presenti vistose zone di umidità sia di risalita e sia da infiltrazioni provenienti dalla copertura una discreta efflorescenza dovuta all'umidità; - il locale al SUB. 34 si presenta allo stato grezzo - i solai in legno presentano vistose zone interessate dalle infiltrazioni di umidità; - il corpo scala comune anche alle altre unità insistenti nel fabbricato necessita di un radicale intervento di ristrutturazione, la copertura voltata presenta, inoltre, vistose zone di umidità; - il sottotetto, presenta una pavimentazione assai scomposta, le murature sono allo stato grezzo con tracce di dilavamento dovute alle infiltrazioni d'acqua dalla copertura di epoca recente e non; - i solai ai vari livelli necessitano di una attenta verifica del loro reale stato conservativo e della effettiva resistenza strutturale; - la copertura necessita di un radicale intervento di ristrutturazione, attualmente una piccola parte della stessa risulta crollata; - i serramenti interni ed esterni non garantiscono più la tenuta, in alcuni punti la chiusura è garantita unicamente dagli scuri esterni; - l'impiantistica necessita di un radicale intervento volto alla messa a norma di quanto presente ed alla realizzazione degli impianti non presenti. <p>L'immobile nel suo complesso necessita di radicali interventi di risanamento e recupero in conformità con quanto previsto dalle N.T.A. del P.R.G. del Comune e con il preventivo parere della locale Soprintendenza al fine di preservare la natura originaria dell'edificio. Internamente, si è rilevata, inoltre, la presenza di rifiuti, mobilio che versa in pessimo stato oltre a materiali vari. Alla luce di quanto sopra, ai fini del futuro utilizzo, saranno previsti oneri di rimozione rifiuti e materiali vari, pari a circa € 7.500,00. Totale somme per pulizia aree: € 7.500,00</p>		
Descrizione:	<p>Il complesso in esame è ubicato all'interno del tessuto storico del Comune di Veroli, in zona caratterizzata dal tipico impianto planimetrico medievale, con costruzioni plurifamiliari e palazzi nobiliari costruiti in aderenza ai principali assi viari. Il fabbricato, di cui gli immobili oggetto di stima fanno parte, costituisce la porzione occidentale del Palazzo Galluzzi, edificio storico di pregevole architettura realizzato nei secoli XVIII - XIX, presenta impianto planimetrico rettangolare e si eleva su cinque livelli oltre piano attico. La facciata prospiciente il nastro stradale, via Gracilia, è caratterizzata da tre ordini di finestre che sormontano gli archi del piano terra - attualmente destinato ad ospitare attività commerciali - all'ultimo livello si aprono rosoni ellittici. L'edificio presenta una buona qualità architettonica con cornici sui vani finestra in pietra ai piani primo e secondo ed in stucco ai piani superiori. L'accesso al fabbricato, sprovvisto di ascensore, avviene direttamente da via Gracilia mediante rampa centrale che imposta su strutture voltate; un accesso secondario è esercitabile da via Terribile, il parcheggio è possibile esclusivamente nelle aree di sosta sulla pubblica carreggiata. Attualmente il fabbricato versa in uno stato generale di degrado, necessita pertanto di un accurato</p>		

intervento di restauro avuto riguardo alla facciata esterna; all'interno presenta evidenti patologie anche di carattere strutturale e pertanto è indispensabile un radicale intervento di ristrutturazione.
Tutto quanto sopra descritto è riscontrabile dalla documentazione fotografica prodotta dallo scrivente in sede di sopralluogo (cfr. all.N°1 – Doc. Fotografica).

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.

Vendita soggetta a IVA:

N.D.

Stato di occupazione:

Libero