

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Esecuzione Immobiliare RGE 89/2025

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Gentilucci Franco

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Frosinone, li 22/12/2025

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

Ing. Gentilucci Franco

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Veroli (FR) - loc. Contrada Speluca	4
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Veroli (FR) - loc. Contrada Speluca	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Veroli (FR) - loc. Contrada Speluca	5
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Veroli (FR) - loc. Contrada Speluca	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Veroli (FR) - loc. Contrada Speluca	5
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Veroli (FR) - loc. Contrada Speluca	6
Confini	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Veroli (FR) - loc. Contrada Speluca	6
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Veroli (FR) - loc. Contrada Speluca	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Veroli (FR) - loc. Contrada Speluca	6
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Veroli (FR) - loc. Contrada Speluca	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Veroli (FR) - loc. Contrada Speluca	7
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Veroli (FR) - loc. Contrada Speluca	7
Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Veroli (FR) - loc. Contrada Speluca	8
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Veroli (FR) - loc. Contrada Speluca	8
Precisazioni	8
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Veroli (FR) - loc. Contrada Speluca	8
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Veroli (FR) - loc. Contrada Speluca	8
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Veroli (FR) - loc. Contrada Speluca	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Veroli (FR) - loc. Contrada Speluca	9
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Veroli (FR) - loc. Contrada Speluca	9

Stato di occupazione.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Veroli (FR) - loc. Contrada Speluca.....	9
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Veroli (FR) - loc. Contrada Speluca.....	9
Provenienze Ventennali.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Veroli (FR) - loc. Contrada Speluca.....	10
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Veroli (FR) - loc. Contrada Speluca.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Veroli (FR) - loc. Contrada Speluca.....	11
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Veroli (FR) - loc. Contrada Speluca.....	12
Regolarità edilizia.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Veroli (FR) - loc. Contrada Speluca.....	13
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Veroli (FR) - loc. Contrada Speluca.....	14
Vincoli od oneri condominiali	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Veroli (FR) - loc. Contrada Speluca.....	14
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Veroli (FR) - loc. Contrada Speluca.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riserve e particolarità da segnalare	16

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In data 08/07/2025, il sottoscritto Ing. Gentilucci Franco, con studio in 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** - Fabbricato civile ubicato a Veroli (FR) - loc. Contrada Speluca
- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Veroli (FR) - loc. Contrada Speluca

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VEROLI (FR) - LOC. CONTRADA SPELUCA

abitazione nel Comune di Veroli (Fr) contrada Speluca in fabbricato di antica costruzione contiguo con altri non compresi nella procedura. Si articola su due livelli, piano terra e primo con piccola corte esterna. Distinto in Catasto al Fg. 102 num. 252 sub 1, si presenta disabitato e in disuso. Al piano terra accessibile attraverso il contiguo mappale sub 2 compreso nel lotto di vendita e confinante con la strada pubblica si trova un piccolo portico a copertura del portone di ingresso, un vano cucina con bagno, scala interna di collegamento in legno, al piano primo due camere con disimpegno. La struttura muraria è in pietrame con copertura a tetto a falde inclinate. Il complesso (bene eseguito e unità confinanti) versa in un evidente stato di abbandono e richiede interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (anche delle abitazioni contigue in evidente stato di abbandono).

nella contrada Giglio a circa 1km.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 16/10/2025.

Custode delle chiavi: Avv. Maria Cristina Di Pofi

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.

L'accesso forzoso è stato necessario vista l'irreperibilità dei debitori eseguiti.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A VEROLI (FR) - LOC. CONTRADA SPELUCA

Area urbana adiacente e antistante l'abitazione nel Comune di Veroli (Fr) contrada Speluca già descritta al punto precedente. Al piano terra distinta in Catasto al Fg. 102 num. 252 sub 2, si presenta come stradello carrabile sterrato. Accessibile dalla strada pubblica comunale che la percorre su un lato, viene utilizzata per

accedere al mappale 253 di altro proprietario estraneo alla procedura.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 16/10/2025.

Custode delle chiavi: Avv. Maria Cristina Di Pofi.

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.

L'accesso forzoso è stato necessario vista l'irreperibilità dei debitori eseguiti.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Veroli (FR) - loc. Contrada Speluca
- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Veroli (FR) - loc. Contrada Speluca

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VEROLI (FR) - LOC. CONTRADA SPELUCA

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

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A VEROLI (FR) - LOC. CONTRADA SPELUCA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VEROLI (FR) - LOC. CONTRADA SPELUCA

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

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

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

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

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A VEROLI (FR) - LOC. CONTRADA SPELUCA

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

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

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

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

CONFINI**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VEROLI (FR) - LOC. CONTRADA SPELUCA**

L'immobile esecutato confina con strada comunale su un lato, con mapp. 252 sub.2 compreso nel lotto di vendita e con altra unità immobiliare mappale num. 253 in aderenza.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A VEROLI (FR) - LOC. CONTRADA SPELUCA

Il mappale num. 252 sub 2 esecutato confina con strada comunale su un lato, con abitazione mapp. 252 sub.1 compreso nel lotto di vendita e con altra unità immobiliare mappale num. 253.

CONSISTENZA**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VEROLI (FR) - LOC. CONTRADA SPELUCA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,00 mq	90,00 mq	1	90,00 mq	2,65 m	T - 1
Cortile con piccolo portico	10,00 mq	10,00 mq	0,18	1,80 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				91,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,80 mq		

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A VEROLI (FR) - LOC. CONTRADA SPELUCA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	42,00 mq	42,00 mq	0,18	7,56 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				7,56 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,56 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VEROLI (FR) - LOC. CONTRADA SPELUCA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/05/1997 al 06/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 102, Part. 252, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A4 Cl.8, Cons. 4 vani Rendita € 159,07 Piano T - 1
Dal 06/04/2004 al 10/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 102, Part. 252, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A4 Cl.8, Cons. 4 vani Superficie catastale 101 mq Rendita € 159,07 Piano T - 1

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A VEROLI (FR) - LOC. CONTRADA SPELUCA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/05/1997 al 06/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 102, Part. 252, Sub. 2, Zc. 2 Categoria F1, Cons. 42 Superficie catastale 42 mq Piano T
Dal 06/04/2004 al 10/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 102, Part. 252, Sub. 2, Zc. 2 Categoria F1, Cons. 42 Superficie catastale 42 mq Piano T

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VEROLI (FR) - LOC. CONTRADA SPELUCA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	102	252	1	2	A4	8	4 vani	101 mq	159,07 €	T - 1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A VEROLI (FR) - LOC. CONTRADA SPELUCA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	102	252	2	2	F1					T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A VEROLI (FR) - LOC. CONTRADA SPELUCA

Lo stradello viene utilizzato dal confinante mappale 253, estraneo alla procedura, per accedere dalla strada comunale. (non risulta trascritta servitù di passaggio).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VEROLI (FR) - LOC. CONTRADA SPELUCA

Il complesso si presenta in stato di abbandono, disabitato e in disuso. Priva di utenze allacciate alla rete. Richiede interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, rifacimento e adeguamento degli impianti, consolidamento e ristrutturazione generale, della copertura e delle murature. Trattandosi di abitazione in aderenza con altre unità non comprese nel compendio esecutato gli interventi di ristrutturazione dovranno

essere effettuati su più ampia scala interessando proprietà confinanti anch'esse in stato di abbandono.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A VEROLI (FR) - LOC. CONTRADA SPELUCA

L'area in oggetto risulta sterrata, incolta e in abbandono. Al momento del sopralluogo il verde spontaneo appariva tagliato probabilmente dal confinante che utilizza lo stradello per accedere al proprio immobile mappale 253.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VEROLI (FR) - LOC. CONTRADA SPELUCA

Per quanto ispezionato nel corso dei sopralluoghi effettuati si descrivono le seguenti caratteristiche edilizie:

Edificio in aderenza su un lato con altre costruzioni non interessate dalla procedura

Altezza interna utile al piano terra 2.65m; al piano superiore variabile secondo la falda inclinata come da rappresentazione catastale (vedi planimetria allegata)

Strutture verticali: muratura di pietrame,

Solai: in legno, da ristrutturare,

Copertura: a falde in legno, da ristrutturare,

Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato, da ristrutturare,

Pareti esterne: in pietrame a faccia vista,

Pareti interne: intonacate,

Pavimentazione interna: ceramica

Infissi: esterni in legno con portoncino di ingresso in metallo e vetro; porte interne tamburate

Scale: in legno,

Impianto elettrico, idrico, termico: non è verificabile il funzionamento trattandosi di abitazione disabitata e priva di allaccio alle utenze. Per quanto visibile l'impianto elettrico appare sottotraccia, è presente un caminetto a legna tradizionale.

Terreno esclusivo: piccola corte esterna antistante l'ingresso a verde incolto

Posto auto: non disponibile

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A VEROLI (FR) - LOC. CONTRADA SPELUCA

Per quanto ispezionato nel corso dei sopralluoghi effettuati si descrivono le seguenti caratteristiche edilizie:

Area esterna scoperta priva di recinzione, sterrata e incolta.

Non sono presenti manufatti su di essa.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VEROLI (FR) - LOC. CONTRADA SPELUCA

L'immobile risulta libero e in abbandono. Si omette il calcolo del probabile canone di locazione.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A VEROLI (FR) - LOC. CONTRADA SPELUCA

L'immobile risulta libero e in abbandono. Si omette il calcolo del probabile canone di locazione.

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VEROLI (FR) - LOC. CONTRADA SPELUCA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/04/2004 al 10/12/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Piacitelli Giovanni	06/04/2004	57089	11154
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII di Frosinone	07/04/2004	9702	6471
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A VEROLI (FR) - LOC. CONTRADA SPELUCA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/04/2004 al 10/12/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Piacitelli Giovanni	06/04/2004	57089	11154
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII di Frosinone	07/04/2004	9702	6471
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VEROLI (FR) - LOC. CONTRADA SPELUCA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 10/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Frosinone il 07/04/2004
Reg. gen. 9703 - Reg. part. 2492
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 138.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 92.000,00
Spese: € 46.000,00
Rogante: notaio Piacitelli Giovanni
Data: 06/04/2004
N° repertorio: 57090
N° raccolta: 11155
Note: L'ipoteca grava sui beni al Fg 102 del Comune di Veroli (Fr) mappali num. 252 sub 1 e sub 2 oltre che sul terreno mappale 478 non compreso tra i beni pignorati.
- **ipoteca in rinnovazione** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 04/04/2024
Reg. gen. 6159 - Reg. part. 533
Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 138.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 92.000,00
Rogante: notaio Piacitelli Giovanni
Data: 06/04/2004
N° repertorio: 57090
N° raccolta: 11155
Note: In virtù di contratto di cessione del 24/04/2018 Penelope SPV srl (attuale Procedente) con sede in Conegliano, CF 04934510266 ha acquistato pro soluto i crediti unitamente a diritti e garanzie ceduti

da Intesa San Paolo spa. L'ipoteca grava sui beni al Fg 102 del Comune di Veroli (Fr) mappali num. 252 sub 1 e sub 2.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 27/01/2009

Reg. gen. 2279 - Reg. part. 1799

Quota: 1/1 proprietà

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Il pignoramento grava sui beni al Fg 102 del Comune di Veroli (Fr) mappali num. 252 sub 1 e sub 2 oltre che sul terreno mappale 478 non compreso tra i beni oggetto della odierna esecuzione. La precedente esecuzione n. 299/2008 risulta estinta.

- **pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 28/05/2025

Reg. gen. 9870 - Reg. part. 7919

Quota: 1/1 proprietà

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Il pignoramento grava sui beni al Fg 102 del Comune di Veroli (Fr) mappali num. 252 sub 1 e sub 2.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A VEROLI (FR) - LOC. CONTRADA SPELUCA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 10/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Frosinone il 07/04/2004

Reg. gen. 9703 - Reg. part. 2492

Quota: 1/1 proprietà

Importo: € 138.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 92.000,00

Spese: € 46.000,00

Rogante: notaio Piacitelli Giovanni

Data: 06/04/2004

N° repertorio: 57090

N° raccolta: 11155

Note: L'ipoteca grava sui beni al Fg 102 del Comune di Veroli (Fr) mappali num. 252 sub 1 e sub 2 oltre che sul terreno mappale 478 non compreso tra i beni pignorati.

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Frosinone il 04/04/2024

Reg. gen. 6159 - Reg. part. 533

Quota: 1/1 proprietà
Importo: € 138.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 92.000,00
Rogante: notaio Piacitelli Giovanni
Data: 06/04/2004
N° repertorio: 57090
N° raccolta: 11155
Note: In virtù di contratto di cessione del 24/04/2018 Penelope SPV srl (attuale Procedente) con sede in Conegliano, CF 04934510266 ha acquistato pro soluto i crediti unitamente a diritti e garanzie ceduti da Intesa San Paolo spa. L'ipoteca grava sui beni al Fg 102 del Comune di Veroli (Fr) mappali num. 252 sub 1 e sub 2.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 27/01/2009
Reg. gen. 2279 - Reg. part. 1799
Quota: 1/1 proprietà
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Il pignoramento grava sui beni al Fg 102 del Comune di Veroli (Fr) mappali num. 252 sub 1 e sub 2 oltre che sul terreno mappale 478 non compreso tra i beni oggetto della odierna esecuzione. La precedente esecuzione n. 299/2008 risulta estinta.

- **pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 28/05/2025
Reg. gen. 9870 - Reg. part. 7919
Quota: 1/1 proprietà
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Il pignoramento grava sui beni al Fg 102 del Comune di Veroli (Fr) mappali num. 252 sub 1 e sub 2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VEROLI (FR) - LOC. CONTRADA SPELUCA

Edificio rurale di antica costruzione di epoca anteriore al 01/09/1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A VEROLI (FR) - LOC. CONTRADA SPELUCA

L'area urbana risulta libera da costruzioni.

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

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VEROLI (FR) - LOC. CONTRADA SPELUCA

Trattasi di abitazione indipendente non sono presenti oneri condominiali.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A VEROLI (FR) - LOC. CONTRADA SPELUCA

Non sono presenti oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Veroli (FR) - loc. Contrada Speluca
abitazione nel Comune di Veroli (Fr) contrada Speluca in fabbricato di antica costruzione contiguo con altri non compresi nella procedura. Si articola su due livelli, piano terra e primo con piccola corte esterna. Distinto in Catasto al Fg. 102 num. 252 sub 1, si presenta disabitato e in disuso. Al piano terra accessibile attraverso il contiguo mappale sub 2 compreso nel lotto di vendita e confinante con la strada pubblica si trova un piccolo portico a copertura del portone di ingresso, un vano cucina con bagno, scala interna di collegamento in legno, al piano primo due camere con disimpegno. La struttura muraria è in pietrame con copertura a tetto a falde inclinate. Il complesso (bene eseguito e unità confinanti) versa in un evidente stato di abbandono e richiede interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (anche delle abitazioni contigue in evidente stato di abbandono). La zona presenta caratteristiche rurali

e risulta priva di servizi, raggiungibili con mezzi privati nella contrada Giglio a circa 1km.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 102, Part. 252, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Veroli (FR) - loc. Contrada Speluca
Area urbana adiacente e antistante l'abitazione nel Comune di Veroli (Fr) contrada Speluca già descritta al punto precedente. Al piano terra distinta in Catasto al Fg. 102 num. 252 sub 2, si presenta come stradello carrabile sterrato. Accessibile dalla strada pubblica comunale che la percorre su un lato, viene utilizzata per accedere al mappale 253 di altro proprietario estraneo alla procedura.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 102, Part. 252, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Veroli (FR) - loc. Contrada Speluca	91,80 mq	650,00 €/mq	€ 59.670,00	100,00%	€ 60.000,00
Bene N° 2 - Corte o resede Veroli (FR) - loc. Contrada Speluca	7,56 mq	650,00 €/mq	€ 4.914,00	100,00%	€ 5.000,00
Valore di stima:					€ 65.000,00

Valore lordo di stima: € 65.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	40,00	%

Valore finale netto di stima: € 39.000,00

METODO di STIMA - La stima del probabile valore di mercato è stata effettuata adottando un criterio per comparazione dei prezzi di vendita con beni aventi simili caratteristiche, ubicati in zone limitrofe e in condizioni ordinarie di mercato, secondo le seguenti fasi:

1. identificazione del segmento di mercato di riferimento;
2. rilevazione di valori di compravendita;
3. aggiustamento in relazione alle caratteristiche specifiche che differenziano i fabbricati rilevati da quello oggetto di stima;

In particolare il segmento di mercato è definito dalle seguenti variabili:

- destinazione: fabbricati ad uso residenziale
- ubicazione: zona periferica del Comune di Veroli (Fr);
- tipologia costruttiva: abitazione in tipologia a schiera semindipendente;
- età e stato di manutenzione: fabbricati non recenti (età superiore a 50 anni), richiedenti manutenzione

ordinaria e straordinaria, consolidamento.

Per la rilevazione dei valori di compravendita vengono adottati valori di riferimento di mercato, desunti rispettivamente dai dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e da interviste a operatori immobiliari della zona.

Infine per la definizione del probabile valore di mercato si tiene conto quindi del "valore medio a metro quadrato", delle "superfici lorde commerciali" (valutate al lordo dei muri e secondo coefficienti di destinazione d'uso di cui al DPR 139/98, Norma UNI EN 15733/2011) e del "coefficiente di deprezzamento" definito in base a fattori caratteristici specifici dei beni oggetto di stima, quali età, stato di conservazione ecc necessario per tener conto della vetustà e obsolescenza del complesso oltre che delle prevedibili spese, a carico dell'acquirente, per interventi di manutenzione e adeguamento degli impianti.

CONSIDERAZIONI sul DEPREZZAMENTO APPLICATO - Rispetto al valore di stima lordo viene applicato un coefficiente di deprezzamento (40%) per tener conto della vetustà generale dell'edificio che richiede interventi di manutenzione ordinaria straordinaria, rifacimento impianti e consolidamento per una generale ristrutturazione.

Fabbricato: valore stimato x coeff. vetustà =
= 65'000,00 x (1 - 0.40) = 39'000,00 euro

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si evidenzia il fatto il bene distinto al mappale 252 sub 2 (area urbana), costituisce stradello sterrato di accesso al confinante mappale 253 non interessato dalla presente procedura esecutiva.

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.

Anagni, li 22/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gentilucci Franco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Verbale sopralluogo CTU e Custode
- ✓ Lettere e comunicazioni tra il CTU e le Parti
- ✓ Foto - Lotto Unico
- ✓ Visure e schede catastali LOTTO UNICO
- ✓ Visure e schede ipotecarie LOTTO UNICO
- ✓ Estratti di mappa - LOTTO UNICO
- ✓ Planimetrie catastali - LOTTO UNICO