TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Sabellico Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 62/2025 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO SABELLICO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 408ae2f5dd4b5a5f078915ab48b61c9d

SOMMARIO

Incarico 4

Premessa 4

Descrizione 4

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Veroli (FR) - Viale Giglio, 03029, piano T-1-2 4

Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Veroli (FR) - Viale Giglio, 03029, piano T 4

Lotto Unico 5

Completezza documentazione ex art. 567 5

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Veroli (FR) - Viale Giglio, 03029, piano T-1-2 5

Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Veroli (FR) - Viale Giglio, 03029, piano T 5

Titolarità 5

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Veroli (FR) - Viale Giglio, 03029, piano T-1-2 5

Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Veroli (FR) - Viale Giglio, 03029, piano T 5

Confini 6

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Veroli (FR) - Viale Giglio, 03029, piano T-1-2 6

Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Veroli (FR) - Viale Giglio, 03029, piano T 6

Consistenza 6

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Veroli (FR) - Viale Giglio, 03029, piano T-1-2 6

Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Veroli (FR) - Viale Giglio, 03029, piano T 6

Cronistoria Dati Catastali 7

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Veroli (FR) - Viale Giglio, 03029, piano T-1-2 7

Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Veroli (FR) - Viale Giglio, 03029, piano T 8

Dati Catastali 8

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Veroli (FR) - Viale Giglio, 03029, piano T-1-2 8

Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Veroli (FR) - Viale Giglio, 03029, piano T 9

Stato conservativo 9

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Veroli (FR) - Viale Giglio, 03029, piano T-1-2 9

Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Veroli (FR) - Viale Giglio, 03029, piano T 10

Caratteristiche costruttive prevalenti 10

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Veroli (FR) - Viale Giglio, 03029, piano T-1-2 10

Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Veroli (FR) - Viale Giglio, 03029, piano T 10

Stato di occupazione 10

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Veroli (FR) - Viale Giglio, 03029, piano T-1-2 10

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO SABELLICO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 408ae2f5dd4b5a5f078915ab48b61c9d

Provenienze Ventennali 11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Veroli (FR) - Viale Giglio, 03029, piano T-1-2 11
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Veroli (FR) - Viale Giglio, 03029, piano T 12
Formalità pregiudizievoli 14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Veroli (FR) - Viale Giglio, 03029, piano T-1-2 14
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Veroli (FR) - Viale Giglio, 03029, piano T 15
Normativa urbanistica 16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Veroli (FR) - Viale Giglio, 03029, piano T-1-2 16
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Veroli (FR) - Viale Giglio, 03029, piano T 16
Regolarità edilizia 17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Veroli (FR) - Viale Giglio, 03029, piano T-1-2 17
Stima / Formazione lotti 17
Riserve e particolarità da segnalare 19
Riepilogo bando d'asta 20
Lotto Unico 20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 62/2025 del R.G.E. 21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 307.380,00 21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 23
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Veroli (FR) - Viale Giglio, 03029, piano T-1-2 23
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Veroli (FR) - Viale Giglio, 03029, piano T 23

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO SABELLICO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 408ae2f5dd4b5a5f078915ab48b61c9d

INCARICO

All'udienza del 18/06/2025, il sottoscritto Geom. Sabellico Marco, con studio in Via Santa Cecilia, 98 - 03011 - Alatri (FR), email geomarco.sabellico@libero.it, PEC marco.sabellico@geopec.it, Fax 0775409067, 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) - Viale Giglio, 03029, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Veroli (FR) - Viale Giglio, 03029, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VEROLI (FR) - VIALE GIGLIO, 03029, PIANO T-1-2

Trattasi di abitazione civile disposta su due piani oltre al lastrico solare, ubicata in Veroli via Giglio, di proprietà di **** Omissis ****. L'unità immobiliare è parte di un edificio di maggiori dimensioni, per la restante parte di proprietà di terzi. L'immobile esecutato è censito nel N.C.E.U. al foglio 94 di Veroli, mappale n. 322, subalterno 2.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A VEROLI (FR) - VIALE GIGLIO, 03029, PIANO T

Trattasi di un'area urbana situata in Veroli, via Giglio, di proprietà di **** Omissis ****. L'area è a servizio dell'abitazione trattata come bene n. 1 della presente perizia di stima e facente parte del medesimo lotto posto in vendita. L'unità immobiliare è censita nel N.C.E.U. al foglio 94 di Veroli, mappale n. 322, subalterno 12.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO SABELLICO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 408ae2f5dd4b5a5f078915ab48b61c9d

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** - Fabbricato civile ubicato a Veroli (FR) - Viale Giglio, 03029, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Veroli (FR) - Viale Giglio, 03029, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VEROLI (FR) - VIALE GIGLIO, 03029, PIANO T-1-2

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

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A VEROLI (FR) - VIALE GIGLIO, 03029, PIANO T

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) - VIALE GIGLIO, 03029, PIANO T-1-2

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.

L'esecutato risulta di stato civile libero.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A VEROLI (FR) - VIALE GIGLIO, 03029, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO SABELLICO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 408ae2f5dd4b5a5f078915ab48b61c9d

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutato risulta di stato civile libero.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VEROLI (FR) - VIALE GIGLIO, 03029, PIANO T-1-2

L'unità immobiliare confina con i subalterni nn. 4, 6, 10 e 12 dello stesso mappale n. 322 del foglio 94 di Veroli.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A VEROLI (FR) - VIALE GIGLIO, 03029, PIANO T

L'unità immobiliare confina con strada, con i subalterni n. 2 e 6 del medesimo mappale n. 322 e con la particella n. 323,

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VEROLI (FR) - VIALE GIGLIO, 03029, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,50 mq	98,40 mq	1	98,40 mq	2,70 m	Terra
Locale di deposito	15,50 mq	20,00 mq	0,40	8,00 mq	2,00 m	Terra
Abitazione	145,10 mq	206,40 mq	1	206,40 mq	3,15 m	Primo
Balcone scoperto	6,70 mq	6,70 mq	0,25	1,68 mq	0,00 m	Primo
Terrazzo	19,90 mq	19,90 mq	0,25	4,97 mq	0,00 m	Primo
Locale di sgombero	7,80 mq	12,00 mq	0,20	2,40 mq	2,40 m	Secondo
Lastrico solare	204,00 mq	204,00 mq	0,10	20,40 mq	0,00 m	Secondo
			Totale superficie convenzionale:	**342,25 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**342,25 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A VEROLI (FR) - VIALE GIGLIO, 03029, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO SABELLICO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 408ae2f5dd4b5a5f078915ab48b61c9d

area urbana	124,00 mq	124,00 mq	1	124,00 mq	0,00 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	**124,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**124,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VEROLI (FR) - VIALE GIGLIO, 03029, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **15/09/1989**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 94, Part. 322, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 0,26 Piano 1
Dal **15/09/1989** al **28/01/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 94, Part. 322, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 0,26 Piano 1
Dal **28/01/1990** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 94, Part. 322, Sub. 2, Zc. A/2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 0,26 Piano 1
Dal **01/01/1992** al **28/06/2002**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 94, Part. 322, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 169,66 Piano 1
Dal **28/06/1992** al **12/05/2003**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 94, Part. 322, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 11 Rendita € 414,71 Piano T-1
Dal **12/05/2003** al **02/07/2003**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 94, Part. 322, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 11 Rendita € 568,10 Piano T-1-2
Dal **02/07/2003** al **11/03/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 94, Part. 322, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 11 Rendita € 568,10

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO SABELLICO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 408ae2f5dd4b5a5f078915ab48b61c9d

		Piano T-1-2
Dal **11/03/2011** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 94, Part. 322, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 11 Rendita € 568,10 Piano T-1-2
Dal **09/11/2015** al **23/04/2018**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 94, Part. 322, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 11 Rendita € 568,10 Piano T-1-2
Dal **23/04/2018** al **16/01/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 94, Part. 322, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 11 Superficie catastale 160 mq Rendita € 568,10 Piano T-1-2
Dal **16/01/2026** al **11/05/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 94, Part. 322, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 11 Superficie catastale 418 mq Rendita € 1.306,64 Piano T-1-2

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A VEROLI (FR) - VIALE GIGLIO, 03029, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/08/1999** al **11/03/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 94, Part. 322, Sub. 12 Categoria F1, Cons. 124 Piano T
Dal **27/09/1999** al **07/08/1999**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 94, Part. 322, Sub. 12 Categoria F1, Cons. 124 Piano T
Dal **11/03/2011** al **11/05/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 94, Part. 322, Sub. 12 Categoria F1, Cons. 124 Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VEROLI (FR) - VIALE GIGLIO, 03029, PIANO T-1-2

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO SABELLICO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 408ae2f5dd4b5a5f078915ab48b61c9d

								e			
	94	322	2	2	A7	3	11	451 mq	1306,64 €	T-1-2	

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 - AREA URBANA UBICATA A VEROLI (FR) - VIALE GIGLIO, 03029, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	94	322	12		F1		124			T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VEROLI (FR) - VIALE GIGLIO, 03029, PIANO T-1-2

Trattasi di un'unità immobiliare di due piani oltre il lastrico solare. L'immobile è con struttura portante in muratura e solai in latero cemento. L'unità immobiliare risulta realizzata anteriormente all'anno 1967 presenta in generale rifiniture, presumibilmente, databili intorno alla fine degli anni sessanta, tranne alcune porzioni descritte nel seguito che sono state rinnovate di recente. Il piano che si trova nelle migliori condizioni conservative è il piano terra perché, come innanzi detto, è stato in parte ristrutturato di recente; sono in ottimo stato le rifiniture della zona giorno, costituita da un unico ambiente con A.C., un disimpegno, un bagno, una camera e la scala per l'accesso al piano primo. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica. Completano il piano terra, un locale deposito ed una dispensa, con accesso esterno. Al piano primo, si trovano n. 7 stanze, un bagno, un disimpegno, un corridoio, due piccoli ripostigli, un balcone ed un terrazzo. I pavimenti delle stanze sono parte in marmettoni e parte in piastrelle di ceramica, quest'ultime di vario tipo. I pavimenti dei bagni sono anch'essi in ceramica, e le pareti sono maiolicate. I pavimenti dei disimpegni e dei corridoi sono in segato di marmo. Anche la scala è rivestita in marmo coreno. Gli infissi sono in legno e sono dotati di avvolgili in plastica. Al piano secondo, si trova il torrino della scala, un piccolo lavatoio ed il terrazzo (lastrico solare). Il pavimento del lavatoio è in marmette. La facciate esterna verso la strada e quella laterale sinistra sono rivestite a cortina, mentre le altre sono rifinite ad intonaco.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO SABELLICO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 408ae2f5dd4b5a5f078915ab48b61c9d

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A VEROLI (FR) - VIALE GIGLIO, 03029, PIANO T

L'area urbana è in parte pavimentata.
E in parte priva di delimitazione; l'aggiudicatario all'asta dovrà provvedere a sua cura e spese a delimitare il confine con la particella n. 323 del medesimo foglio 94 di Veroli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VEROLI (FR) - VIALE GIGLIO, 03029, PIANO T-1-2

Trattasi di un'unità immobiliare di due piani oltre il lastrico solare. L'immobile è con struttura portante in muratura e solai in latero cemento. La copertura è piana e apparentemente priva di pavimentazione, poiché l'ultimo strato è costituito da guaina bituminosa. Sul terrazzo, anzi sul lastrico solare si trova il torrino nel quale sbarca la scala. Oltre il torrino vi è un piccolo, lavatoio che non è riportato, né sulle planimetrie catastali presenti in atti ed avvicendatesi negli ultimi anni, né sul grafico allegato all'unico titolo edilizio rinvenuto ed estratto presso l'Ufficio Tecnico del comune di Veroli in seguito ad apposita richiesta di accesso ad atti amministrativi effettuata. Il titolo edilizio di cui trattasi è la Licenza Edilizia n. 292 rilasciata il 14/10/1967 per la realizzazione di una scala interna ad un fabbricato esistente. L'unità immobiliare realizzata anteriormente all'anno 1967 ed in parte già riportata nella cosiddetta planimetria d'impianto risalente all'anno 1929, presenta in generale rifiniture, presumibilmente, databili intorno alla fine degli anni sessanta, tranne alcune porzioni descritte nel seguito che sono state rinnovate di recente. Il piano che si trova nelle migliori condizioni conservative è il piano terra presenta, perché, come innanzi detto, è stato in parte ristrutturato di recente; sono in ottimo stato le rifiniture della zona giorno, costituita da un unico ambiente con A.C., disimpegno, un bagno, una camera e la scala per l'accesso al piano primo. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica. Completano il piano terra, un locale deposito ed una dispensa, con accesso esterno. Al piano primo, si trovano n. 7 stanze, un bagno, un disimpegno, un corridoi, due piccoli ripostili, un balcone ed un terrazzo. I pavimenti delle stanze sono parte in marmettoni e parte in piastrelle di ceramica, quest'ultime di vario tipo. I pavimenti dei bagni sono anch'essi in ceramica, e le pareti maiolicate. I pavimenti dei disimpegni e dei corridoi sono in segato di marmo. Anche la scala è rivestita in marmo coreno. Gli infissi sono in legno e sono dotati di avvolgili in plastica. Al piano secondo, si trova il torrino della scala, un piccolo lavatoio ed il terrazzo (lastrico solare). Il pavimento del lavatoio è in marmette. La facciate esterna verso la strada e quella laterale sinistra sono rivestite a cortina.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A VEROLI (FR) - VIALE GIGLIO, 03029, PIANO T

L'area urbana è pavimentata in cemento battuto per la porzione antistante il fabbricato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VEROLI (FR) - VIALE GIGLIO, 03029, PIANO T-1-2

L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO SABELLICO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 408ae2f5dd4b5a5f078915ab48b61c9d

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VEROLI (FR) - VIALE GIGLIO, 03029, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **01/03/1979** al **15/09/1989**	**** Omissis ****	**Divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Not. Chiappini Luigi	10/02/1979	62306	3546
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei RR. II. di Frosinone	01/03/1979		2841
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **15/09/1989** al **11/03/2011**	**** Omissis ****	**Donazione con riserva d'usufrutto**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Not. Fragomeni Carlo	15/09/1989	12699	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei RR. II. di Frosinone	07/10/1989	13684	10902
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **20/04/1990** al **11/03/2011**	**** Omissis ****	**Verbale per passaggio di testamento al fascicolo degli atti tra vivi**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dr. Monaco Donato conservatore superiore dell'Archivio notarile distrettuale di Frosinone	20/04/1990	89805	4962
		Trascrizione			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO SABELLICO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 408ae2f5dd4b5a5f078915ab48b61c9d

		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei RR. II. di Frosinone	17/05/1990		5816
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **14/03/2011** al **11/05/2026**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Not. Ortolan Annamaria	11/03/2011	224421	12373
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei RR. II. di Frosinone	14/03/2011	5055	3656
		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 - AREA URBANA UBICATA A VEROLI (FR) - VIALE GIGLIO, 03029, PIANO T

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **01/03/1979** al **15/09/1989**	**** Omissis ****	**Divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Not. Chiappini Luigi	10/02/1979	62306	3546
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei RR. II. di Frosinone	01/03/1979		2841
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO SABELLICO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 408ae2f5dd4b5a5f078915ab48b61c9d

Dal **15/09/1989** al **11/03/2011**	**** Omissis ****	**Donazione con riserva d'usufrutto**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Not. Fragomeni Carlo	15/09/1989	12699	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei RR. II. di Frosinone	07/10/1989	13684	10902
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **20/04/1990** al **11/03/2011**	**** Omissis ****	**Verbale per passaggio di testamento al fascicolo degli atti tra vivi**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dr. Monaco Donato conservatore superiore dell'Archivio notarile distrettuale di Frosinone	20/04/1990	89805	4962
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei RR. II. di Frosinone	17/05/1990		5816
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **07/08/1999** al **14/03/2011**	**** Omissis ****	**Divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Not. Fragomeni Carlo	18/08/1999	25729	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei RR. II. di Frosinone	18/08/1999	14298	11294
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **14/03/2011** al **11/05/2026**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO SABELLICO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 408ae2f5dd4b5a5f078915ab48b61c9d

		Not. Ortolan Annamaria	11/03/2011	224421	12373
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei RR. II. di Frosinone	14/03/2011	5055	3656
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VEROLI (FR) - VIALE GIGLIO, 03029, PIANO T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 11/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di un mutuo
  Iscritto a Frosinone il 14/03/2011
  Reg. gen. 5056 - Reg. part. 719
  Quota: 1/1
  Importo: € 4.200.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 280.000,00
  Rogante: Not. Ortolan Annamaria
  Data: 11/03/2011
  N° repertorio: 224422
  N° raccolta: 12724

Trascrizioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO SABELLICO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 408ae2f5dd4b5a5f078915ab48b61c9d

- **Verbale di pignoramento**
  Trascritto a Frosinone il 18/07/2024
  Reg. gen. 13439 - Reg. part. 10959
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Frosinone il 26/03/2025
  Reg. gen. 5387 - Reg. part. 4245
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A VEROLI (FR) - VIALE GIGLIO, 03029, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 11/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di un mutuo
  Iscritto a Frosinone il 14/03/2011
  Reg. gen. 5056 - Reg. part. 719
  Quota: 1/1
  Importo: € 4.200.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 280.000,00
  Rogante: Not. Ortolan Annamaria
  Data: 11/03/2011
  N° repertorio: 224422
  N° raccolta: 12724

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
  Trascritto a Frosinone il 18/07/2024
  Reg. gen. 13439 - Reg. part. 10959
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Frosinone il 26/03/2025
  Reg. gen. 5387 - Reg. part. 4245

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO SABELLICO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 408ae2f5dd4b5a5f078915ab48b61c9d

Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VEROLI (FR) - VIALE GIGLIO, 03029, PIANO T-1-2

L'immobile ricade nella ZONA "R2" AMBITI DI RIOUALIFICAZIONE URBANISTICA del vigente P.R.G.

Tale sottozona riguarda le parti di territorio parzialmente edificate le cui caratteristiche tipologiche e morfologiche richiedono un intervento di "Recupero Ambientale" mediante la redazione di Piani Particolareggiati ai sensi dell'art. 13 e successive modifiche della Legge 1150/42.

Nell'ambito dei Piani Particolareggiati dovranno essere rispettati gli Standards Urbanistici ai sensi del D.I. n° 1444/68 e successive modificazioni.

Nei casi in cui le sottozone "R2" comprendano nel loro ambito Nuclei urbani perimetrali come zone "S", zone di recupero, il previsto Piano Particolareggiato dovrà prevedere il Recupero ai sensi dell'art.28 L.457/78.

Tale sottozona si articola come segue:

- R2.6 (Giglio):

- cubatura residenziale assegnata = mc.12.500
- cubatura non residenziale assegnata=mc.5.000
- altezza max.=m. 10.50
- distanza dai confini =ml.5,00
- distanza dalle strade = ml.5,00

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A VEROLI (FR) - VIALE GIGLIO, 03029, PIANO T

L'area ricade nella ZONA "R2" AMBITI DI RIOUALIFICAZIONE URBANISTICA del vigente P.R.G.

Tale sottozona riguarda le parti di territorio parzialmente edificate le cui caratteristiche tipologiche e morfologiche richiedono un intervento di "Recupero Ambientale" mediante la redazione di Piani Particolareggiati ai sensi dell'art. 13 e successive modifiche della Legge 1150/42.

Nell'ambito dei Piani Particolareggiati dovranno essere rispettati gli Standards Urbanistici ai sensi del D.I. n° 1444/68 e successive modificazioni.

Nei casi in cui le sottozone "R2" comprendano nel loro ambito Nuclei urbani perimetrali come zone "S", zone di recupero, il previsto Piano Particolareggiato dovrà prevedere il Recupero ai sensi dell'art.28

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO SABELLICO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 408ae2f5dd4b5a5f078915ab48b61c9d

L.457/78.

Tale sottozona si articola come segue:

- R2.6 (Giglio):

- cubatura residenziale assegnata = mc.12.500
- cubatura non residenziale assegnata=mc.5.000
- altezza max.=m. 10.50
- distanza dai confini =ml.5,00
- distanza dalle strade = ml.5,00

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VEROLI (FR) - VIALE GIGLIO, 03029, PIANO T-1-2

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del comune di Veroli è risultato che l'unità immobiliare è stata realizzata anteriormente al 01/09/1967. Come da copia che verrà allegata alla presente relazione di stima, l'unico titolo edilizio che riguarda l'immobile è la Licenza Edilizia n. 292 rilasciata il 14/10/1967 per la realizzazione di una scala interna ad un fabbricato esistente. Nel grafico allegato al predetto titolo, che si precisa non riporta le misure della costruzione esistente, non è presente il lavatoio ubicato sul terrazzo di copertura e vi sono altre discordanze descritte nel seguito. Secondo quanto raffigurato nell'elaborato del 1967, rispetto alle reali dimensioni dell'immobile, la lunghezza totale risulta inferiore di circa 3 metri ed il lato prospiciente la strada è inferiore di circa 1,50 metri; ne consegue che la costruzione attuale risulta maggiore, di quella rappresentata nel progetto del 1967, per le porzioni evidenziate nell'allegata tavola n. 4 redatta dallo scrivente.
Tali porzioni, da ritenersi prudenzialmente non legittime urbanisticamente, non verranno conteggiate nella valutazione del lotto.

L'aggiudicatario viene reso edotto che il ripostiglio del piano primo, evidenziato in rosso nella tavola n. 4 degli allegati grafici, è in possesso di terzi, da periodo imprecisato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Entrambe i beni sono stati riuniti in un unico lotto di vendita, in considerazione della loro dipendenza reciproca. Il bene n. 1 (abitazione) si raggiunge attraverso l'area urbana, (bene n. 2), che di fatto rappresenta una corte esclusiva dell'abitazione.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO SABELLICO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 408ae2f5dd4b5a5f078915ab48b61c9d

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Veroli (FR) - Viale Giglio, 03029, piano T-1-2

Trattasi di abitazione civile disposta su due piani oltre al lastrico solare, ubicata in Veroli via Giglio, di proprietà di **** Omissis ****. L'unità immobiliare è parte di un edificio di maggiori dimensioni, per la restante parte di proprietà di terzi. L'immobile esecutato è censito nel N.C.E.U. al foglio 94 di Veroli, mappale n. 322, subalterno 2.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 322, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 301.180,00
La valutazione seguente scaturisce da un'indagine volta ad accertare i prezzi praticati nel mercato immobiliare
della zona per immobili con caratteristiche simili. n
Essa tiene conto, inoltre, dello stato di conservazione e manutenzione, della consistenza e della destinazione urbanistica prevista dal vigente P.R.G.

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Veroli (FR) - Viale Giglio, 03029, piano T

Trattasi di un'area urbana situata in Veroli, via Giglio, di proprietà di **** Omissis ****. L'area è a servizio dell'abitazione trattata come bene n. 1 della presente perizia di stima e facente parte del medesimo lotto posto in vendita. L'unità immobiliare è censita nel N.C.E.U. al foglio 94 di Veroli, mappale n. 322, subalterno 12.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 322, Sub. 12, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 6.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Veroli (FR) - Viale Giglio, 03029, piano T-1-2	342,25 mq	880,00 €/mq	€ 301.180,00	100,00%	€ 301.180,00
Bene N° 2 - Area urbana Veroli (FR) - Viale Giglio, 03029, piano T	124,00 mq	50,00 €/mq	€ 6.200,00	100,00%	€ 6.200,00
				Valore di stima:	€ 307.380,00

Valore di stima: € 307.380,00

Valore finale di stima: **€ 307.380,00**

La valutazione seguente scaturisce da un'indagine volta ad accertare i prezzi praticati nel mercato immobiliare della zona per immobili con caratteristiche simili, nonché i valori di compravendita riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I.
Essa tiene conto, inoltre, dello stato di conservazione e manutenzione, delle superfici lorde, delle rifiniture,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO SABELLICO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 408ae2f5dd4b5a5f078915ab48b61c9d

dell'ubicazione e di ogni altro elemento utile e concorrente alla determinazione del valore stesso.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'aggiudicatario viene reso edotto che il ripostiglio del piano primo del bene n. 1, evidenziato in rosso nella tavola n. 4 degli allegati grafici, è in possesso di terzi, da periodo imprecisato.

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.

Alatri, li 05/11/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Sabellico Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione Privacy
- ✓ Ortofoto - Ortofoto
- ✓ N° 4 Altri allegati - Elaborati grafici
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetria catastale attuale
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali storiche
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Titoli di provenienza
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Licenza Edilizia n. 292 del12/10/1967 ed elab. grafico
- ✓ Altri allegati - Richieste effettuate nell'espletamento dell'incarico
- ✓ Altri allegati - Certificato di residenza e di stato civile
- ✓ Altri allegati - Comunicazione di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Visure ipotecarie

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO SABELLICO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 408ae2f5dd4b5a5f078915ab48b61c9d

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Veroli (FR) - Viale Giglio, 03029, piano T-1-2
  Trattasi di abitazione civile disposta su due piani oltre al lastrico solare, ubicata in Veroli via Giglio, di proprietà di **** Omissis ****. L'unità immobiliare è parte di un edificio di maggiori dimensioni, per la restante parte di proprietà di terzi. L'immobile esecutato è censito nel N.C.E.U. al foglio 94 di Veroli, mappale n. 322, subalterno 2.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 322, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A7
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella ZONA "R2" AMBITI DI RIOUALIFICAZIONE URBANISTICA del vigente P.R.G. Tale sottozona riguarda le parti di territorio parzialmente edificate le cui caratteristiche tipologiche e morfologiche richiedono un intervento di "Recupero Ambientale" mediante la redazione di Piani Particolareggiati ai sensi dell'art. 13 e successive modifiche della Legge 1150/42. Nell'ambito dei Piani Particolareggiati dovranno essere rispettati gli Standards Urbanistici ai sensi del D.I. n° 1444/68 e successive modificazioni. Nei casi in cui le sottozone "R2" comprendano nel loro ambito Nuclei urbani perimetrali come zone "S", zone di recupero, il previsto Piano Particolareggiato dovrà prevedere il Recupero ai sensi dell'art.28 L.457/78. Tale sottozona si articola come segue: - R2.6 (Giglio): - cubatura residenziale assegnata = mc.12.500 - cubatura non residenziale assegnata=mc.5.000 - altezza max.=m. 10.50 - distanza dai confini =ml.5,00 - distanza dalle strade = ml.5,00

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Veroli (FR) - Viale Giglio, 03029, piano T
  Trattasi di un'area urbana situata in Veroli, via Giglio, di proprietà di **** Omissis ****. L'area è a servizio dell'abitazione trattata come bene n. 1 della presente perizia di stima e facente parte del medesimo lotto posto in vendita. L'unità immobiliare è censita nel N.C.E.U. al foglio 94 di Veroli, mappale n. 322, subalterno 12.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 322, Sub. 12, Categoria F1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'area ricade nella ZONA "R2" AMBITI DI RIOUALIFICAZIONE URBANISTICA del vigente P.R.G. Tale sottozona riguarda le parti di territorio parzialmente edificate le cui caratteristiche tipologiche e morfologiche richiedono un intervento di "Recupero Ambientale" mediante la redazione di Piani Particolareggiati ai sensi dell'art. 13 e successive modifiche della Legge 1150/42. Nell'ambito dei Piani Particolareggiati dovranno essere rispettati gli Standards Urbanistici ai sensi del D.I. n° 1444/68 e successive modificazioni. Nei casi in cui le sottozone "R2" comprendano nel loro ambito Nuclei urbani perimetrali come zone "S", zone di recupero, il previsto Piano Particolareggiato dovrà prevedere il Recupero ai sensi dell'art.28 L.457/78. Tale sottozona si articola come segue: - R2.6 (Giglio): - cubatura residenziale assegnata = mc.12.500 - cubatura non residenziale assegnata=mc.5.000 - altezza max.=m. 10.50 - distanza dai confini =ml.5,00 - distanza dalle strade = ml.5,00

Prezzo base d'asta: **€ 307.380,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO SABELLICO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 408ae2f5dd4b5a5f078915ab48b61c9d

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 307.380,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Veroli (FR) - Viale Giglio, 03029, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 322, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A7	**Superficie**	342,25 mq
Stato conservativo:	Trattasi di un'unità immobiliare di due piani oltre il lastrico solare. L'immobile è con struttura portante in muratura e solai in latero cemento. L'unità immobiliare risulta realizzata anteriormente all'anno 1967 presenta in generale rifiniture, presumibilmente, databili intorno alla fine degli anni sessanta, tranne alcune porzioni descritte nel seguito che sono state rinnovate di recente. Il piano che si trova nelle migliori condizioni conservative è il piano terra perché, come innanzi detto, è stato in parte ristrutturato di recente; sono in ottimo stato le rifiniture della zona giorno, costituita da un unico ambiente con A.C., un disimpegno, un bagno, una camera e la scala per l'accesso al piano primo. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica. Completano il piano terra, un locale deposito ed una dispensa, con accesso esterno. Al piano primo, si trovano n. 7 stanze, un bagno, un disimpegno, un corridoio, due piccoli ripostigli, un balcone ed un terrazzo. I pavimenti delle stanze sono parte in marmettoni e parte in piastrelle di ceramica, quest'ultime di vario tipo. I pavimenti dei bagni sono anch'essi in ceramica, e le pareti sono maiolicate. I pavimenti dei disimpegni e dei corridoi sono in segato di marmo. Anche la scala è rivestita in marmo coreno. Gli infissi sono in legno e sono dotati di avvolgili in plastica. Al piano secondo, si trova il torrino della scala, un piccolo lavatoio ed il terrazzo (lastrico solare). Il pavimento del lavatoio è in marmette. La facciate esterna verso la strada e quella laterale sinistra sono rivestite a cortina, mentre le altre sono rifinite ad intonaco.		
Descrizione:	Trattasi di abitazione civile disposta su due piani oltre al lastrico solare, ubicata in Veroli via Giglio, di proprietà di **** Omissis ****. L'unità immobiliare è parte di un edificio di maggiori dimensioni, per la restante parte di proprietà di terzi. L'immobile esecutato è censito nel N.C.E.U. al foglio 94 di Veroli, mappale n. 322, subalterno 2.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia.		

Bene N° 2 - Area urbana			
Ubicazione:	Veroli (FR) - Viale Giglio, 03029, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 322, Sub. 12, Categoria F1	**Superficie**	124,00 mq
Stato conservativo:	L'area urbana è in parte pavimentata. E in parte priva di delimitazione; l'aggiudicatario all'asta dovrà provvedere a sua cura e spese a delimitare il confine con la particella n. 323 del medesimo foglio 94 di Veroli.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO SABELLICO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 408ae2f5dd4b5a5f078915ab48b61c9d

Descrizione:	Trattasi di un'area urbana situata in Veroli, via Giglio, di proprietà di **** Omissis ****. L'area è a servizio dell'abitazione trattata come bene n. 1 della presente perizia di stima e facente parte del medesimo lotto posto in vendita. L'unità immobiliare è censita nel N.C.E.U. al foglio 94 di Veroli, mappale n. 322, subalterno 12.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO SABELLICO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 408ae2f5dd4b5a5f078915ab48b61c9d

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VEROLI (FR) - VIALE GIGLIO, 03029, PIANO T-1-2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di un mutuo
  Iscritto a Frosinone il 14/03/2011
  Reg. gen. 5056 - Reg. part. 719
  Quota: 1/1
  Importo: € 4.200.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 280.000,00
  Rogante: Not. Ortolan Annamaria
  Data: 11/03/2011
  N° repertorio: 224422
  N° raccolta: 12724

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
  Trascritto a Frosinone il 18/07/2024
  Reg. gen. 13439 - Reg. part. 10959
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Frosinone il 26/03/2025
  Reg. gen. 5387 - Reg. part. 4245
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A VEROLI (FR) - VIALE GIGLIO, 03029, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di un mutuo
  Iscritto a Frosinone il 14/03/2011
  Reg. gen. 5056 - Reg. part. 719
  Quota: 1/1
  Importo: € 4.200.000,00
  A favore di **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO SABELLICO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 408ae2f5dd4b5a5f078915ab48b61c9d

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 280.000,00
Rogante: Not. Ortolan Annamaria
Data: 11/03/2011
N° repertorio: 224422
N° raccolta: 12724

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
  Trascritto a Frosinone il 18/07/2024
  Reg. gen. 13439 - Reg. part. 10959
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Frosinone il 26/03/2025
  Reg. gen. 5387 - Reg. part. 4245
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MARCO SABELLICO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 408ae2f5dd4b5a5f078915ab48b61c9d