
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Natale Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 20/2025 del R.G.E.

Promossa da

Organa Spv S.r.l. E Per Essa La Mandataria Intrum Italy S.p.a.

contro

*** *Omissis* ***

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 20/2025 del R.G.E.	16
Lotto Unico	16

INCARICO

All'udienza del 11/06/2025, il sottoscritto Ing. Natale Antonio, con studio in Via Marittima, 38 - 03100 - Frosinone (FR), email antonionatale.ing@gmail.com, PEC antonio.natale@ingpec.eu, Tel. 380 3238444, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acuto (FR) - Via Vittorio Emanuele n. 103, piano T-1 (Coord. Geografiche: N 41.7901, E 13.1687)

DESCRIZIONE

Immobile a destinazione d'uso civile abitazione, costituito da appartamento che si sviluppa su due livelli fuori terra, catastalmente Piano Terra e Piano Primo; di fatto, l'unità immobiliare è posta al piano S1 di un più ampio fabbricato a tre piani, con annesso terrazzo ubicato al piano terra. Il terrazzo di proprietà del D.E. non presenta tuttavia delimitazioni dalla strada pubblica pedonale, esso è liberamente raggiungibile da via Vittorio Emanuele. Il bene inoltre risulta accessibile anche mediante una scala posta al piano S2 del più ampio fabbricato a tre livelli; tale secondo accesso avviene mediante l'attraversamento di una corte privata aliena, delimitata con cancello dalla via pubblica [Circonvallazione Nuova].

L'appartamento è ubicato nel centro storico del Comune di Acuto - zona Circonvallazione Nuova, inserito in contesto urbano delle mura della vecchia città, in zona residenziale con vocazione artigianale (abitazioni e botteghe). L'edificio in cui è inserito l'appartamento è attiguo ad altri corpi di fabbrica (anche essi in muratura portante) che costituiscono il tessuto urbano del centro storico. Nel suo complesso l'alloggio è caratterizzato da un pessimo stato di conservazione, con finiture di superficie rustiche, porte ed infissi di basso profilo; esso è comunque dotato di tutte le utenze primarie ad eccezione del gas cittadino. In merito all'impiantistica, da una prima analisi visiva, questa risulta funzionante e per lo più sottotraccia, tuttavia non risponde ai requisiti previsti dalla normativa vigente. Alla data odierna non è stato possibile verificarne le certificazioni di installazione in quanto i documenti non sono disponibili. L'immobile risulta di proprietà del D.E., inserito in contesto urbano centrale, dentro le mura cittadine, direttamente prospiciente su via pubblica. Quanto sopra descritto è meglio documentato nell'elaborato fotografico allegato. L'immobile, di edificazione ante 1967, risulta conforme sotto il profilo catastale ed urbanistico.

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.

Per una più chiara lettura delle planimetrie catastali depositate in allegato alla presente perizia si ritiene opportuno precisare quanto segue:

l'unità immobiliare (rappresentata nelle planimetrie catastali al PT e P1°) è posta di fatto al piano S1 e PT di un più ampio fabbricato che si sviluppa su tre livelli fuoriterrra (S2-S1-T). L'appartamento quindi è inserito nel Piano S1 (catastalmente PT), il terrazzo è posto al PT (catastalmente P1°); quest'ultimo non presenta

delimitazioni dalla strada per cui è liberamente accessibile da via Vittorio Emanuele (stradello pedonale del centro storico di Acuto).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acuto (FR) - Via Vittorio Emanuele n. 103, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. del creditore procedente è completa. La stessa è stata nuovamente richiesta (aggiornata a data successiva all'incarico ricevuto dal sottoscritto) agli Uffici Preposti e verificata, ivi incluso il Certificato di Destinazione Urbanistica del bene oggetto di perizia e relativa legittimità esistente.

TITOLARITÀ

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)

Nell'atto di divisione ereditaria rep. 75708 del 15/11/2010, si dichiara che la sig.ra Fabi Doretta è in stato coniugale in regime di comunione legale dei beni e che l'immobile oggetto di esecuzione è pervenuto alla debitrice come bene personale.

CONFINI

L'immobile oggetto di stima risulta confinante:

- a nord con la Via Pubblica Circonvallazione Nuova
- ad est con la Particella 167 del Foglio 14 di codesto Comune;
- a sud con stradello pedonale pubblico Corso Vittorio Emanuele
- ad ovest con la Particella 195 del Foglio 14 di codesto Comune;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	24,25 mq	58,44 mq	1	58,44 mq	2,45 m	S1
cantina	22,00 mq	28,60 mq	0,3	8,58 mq	1,80 m	S1
balcone	6,70 mq	6,70 mq	0,2	1,34 mq	0,00 m	S1
terrazza (estrna PT)	18,20 mq	18,20 mq	0,2	3,64 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				72,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superficie catastale alla base della perizia di stima, così come individuata in atti presso AdE pari a 72.00 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/10/1993 al 10/03/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 194, Sub. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 46 Superficie catastale 46 mq Rendita € 20,43 Piano T-1
Dal 10/03/1999 al 26/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 194, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 Rendita € 130,15 Piano T-1-S1
Dal 26/10/2008 al 15/11/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 194, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 108,46 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 03/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 194, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 Superficie catastale 72 mq Rendita € 108,46 Piano T-1

I dati catastali riportati nell'atto e nella trascrizione di pignoramento sono corretti e idonei all'identificazione del bene.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	194	3		A3	1	2,5	72 mq	108,46 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste Corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti presso AdE.

Per una più chiara lettura delle planimetrie catastali depositate in allegato alla presente perizia si ritiene opportuno precisare quanto segue:

l'unità immobiliare (rappresentata nelle planimetrie catastali al PT e P1°) è posta di fatto al piano S1 e PT di un più ampio fabbricato che si sviluppa su tre livelli fuoriterza (S2-S1-T). L'appartamento quindi è inserito nel Piano S1 (catastalmente PT), il terrazzo è posto al PT (catastalmente P1°); quest'ultimo non presenta delimitazioni dalla strada per cui è liberamente accessibile da via Vittorio Emanuele (stradello pedonale del centro storico di Acuto).

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la documentazione di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c., la quale risulta completa.

Nell'atto di divisione ereditaria rep. 75708 del 15/11/2010, si dichiara che la sig.ra Fabi Doretta è in stato coniugale in regime di comunione legale dei beni e che l'immobile oggetto di esecuzione è pervenuto alla debitrice come bene personale.

PATTI

Non sono stati rilevati e dichiarati ulteriori particolari modi d'uso del bene oggetto di stima.

STATO CONSERVATIVO

Il bene risulta libero e in pessimo stato di conservazione; esso necessita di opere di manutenzione straordinaria e adeguamento degli impianti alla normativa vigente.

Si segnalano macchie di umidità presumibilmente derivanti da infiltrazioni nel locale sottostante la terrazza PT su stradello pubblico pedonale Corso Vittorio Emanuele.

PARTI COMUNI

Immobile a destinazione d'uso civile abitazione, costituito da appartamento che si sviluppa su due livelli fuori terra, catastalmente Piano Terra e Piano Primo; di fatto, l'unità immobiliare è posta al piano S1 di un più ampio fabbricato a tre piani, con annesso terrazzo ubicato al piano terra. Il terrazzo di proprietà del D.E. non presenta tuttavia delimitazioni dalla strada pubblica pedonale, esso è liberamente raggiungibile da via Vittorio Emanuele. Il bene inoltre risulta accessibile anche mediante una scala posta al piano S2 del più ampio fabbricato a tre livelli; tale secondo accesso avviene mediante l'attraversamento di una corte privata aliena, delimitata con cancello dalla via pubblica [Circonvallazione Nuova].

Per una più chiara lettura delle planimetrie catastali depositate in allegato alla presente perizia si ritiene opportuno precisare quanto segue:

l'unità immobiliare (rappresentata nelle planimetrie catastali al PT e P1°) è posta di fatto al piano S1 e PT di un più ampio fabbricato che si sviluppa su tre livelli fuoriterza (S2-S1-T). L'appartamento quindi è inserito nel Piano S1 (catastalmente PT), il terrazzo è posto al PT (catastalmente P1°); quest'ultimo non presenta delimitazioni dalla strada per cui è liberamente accessibile da via Vittorio Emanuele (stradello pedonale del centro storico di Acuto).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla verifica della documentazione in possesso non risulta alcuna servitù gravante sul bene pignorato, tuttavia si ritiene utile precisare che il terrazzo di proprietà privata del D.E. non presenta delimitazioni dalla strada pubblica pedonale; esso è liberamente raggiungibile da via Vittorio Emanuele. Il bene inoltre risulta accessibile anche mediante una scala posta al piano S2 del più ampio fabbricato a tre livelli; tale secondo accesso avviene mediante l'attraversamento di una corte privata aliena, delimitata con cancello dalla via pubblica [Circonvallazione Nuova].

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Immobile a destinazione d'uso civile abitazione, costituito da porzione immobiliare al Pt e P1° inserita in più ampio manufatto in continuità del tessuto urbano del centro storico di Acuto.

L'edificio ha una pianta irregolare inscrivibile in un trapezio, edificato ante 1967 con tipologia edilizia di muratura portante.

- Esposizione: lato prevalente disposto in direttrice Est-Ovest.
- Altezza interna utile: 2.50 H media.
- Str. verticali: tamponatura esterna in sistema misto muratura portante e conci pietra irregolare a facciavista.
- Solai: laterocementizi.
- Copertura: a falde spioventi non praticabile.
- Manto di copertura: tegole e coppi.
- Pareti esterne ed interne: pareti interne con finitura in intonaco e pittura, esterne in pietra a facciavista.

- Pavimentazione interna: finitura mista in mattonelle di tipo rustico lapideo.
- Infissi esterni ed interni: ante battenti in legno, porte e finestre in legno tamburato, infissi esterni in ferro.
- Scale: interne per distribuzione verticale dei due vani.
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: di tipo sottotraccia a 220 V, completo di impianto idrico-sanitario.
- Terreno esclusivo: assente.
- Posto auto: assente.
- Soffitta, cantina o simili: assenti.
- Dotazioni condominiali: assenti.

Nella zona giorno è presente un camino. Centrale termica non presente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Per completezza di Stima si definisce il potenziale Canone Locazione.

Sulla scorta dell'analisi dell'Osservatorio Mercato Immobiliare italiano effettuata dall'Agenzia delle Entrate, non si riscontrano valori utilizzabili per la parametrizzazione del valore locativo del bene; tuttavia, da informazioni assunte in situ e sulla base dell'analisi di annunci economici immobiliari del Comune di Acuto, si ritiene opportuno indicare i seguenti valori di locazione: $2.20 \text{ €/mq mese} \times 72 \text{ mq} = \text{€ } 158.40/\text{mese}$ circa = circa $1.900,00 \text{ €/anno}$

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/11/1981 al 10/11/2008	**** Omissis ****	Compravnedita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notar Leonello Anderlini	14/11/1981	15580	7990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	01/01/1981		15179
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/11/2008 al 15/11/2010	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		AdE Frosinone	10/11/2008	5/772/8	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	14/01/2009	1168	957
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/11/2010 al 15/11/2010	**** Omissis ****	Accett_Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notar Siniscalchi Pierpaolo	15/11/2010	75708	30714
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	26/11/2010	24095	16503
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/11/2010 al 15/11/2010	**** Omissis ****	Accett_Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notar Siniscalchi Pierpaolo	15/11/2010	75708	30714
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	26/11/2010	24096	16504
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/11/2010 al 03/01/2016	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notar Siniscalchi Pierpaolo	15/11/2010	75708	30714
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	26/11/2010	24097	16505
		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.

L'atto di compravendita del 14/11/1981, rep. 15580/7990 è relativo al bene sito in Acuto, via Vittorio snc, al piano terra e piano primo sottostrada, di mq 46, con annessa piccola corte di mq 20, distinta in catasto alla MU, part. 194 sub 1, la cui soppressione ha originato dal 25/10/2010 la part. 194 sub 3.

Il certificato di denunciata successione del 10/11/2008, rep. 5/772/8 e la relativa accettazione tacita di eredità del 15/11/2010 rep. 75708/30714 sono conseguenti al decesso di Fabi Mario del 26/10/2008, padre degli eredi.

L'accettazione tacita di eredità del 15/11/2010, rep. 75708/30714, di cui non risulta agli atti il Certificato di denunciata successione, è conseguente al decesso di Cori Maria del 02/10/1998, madre e moglie degli eredi.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 03/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Divisione**
Trascritto a Frosinone il 26/11/2010
Reg. gen. 24097 - Reg. part. 16505
- **Acc_Eredità**
Trascritto a Frosinone il 26/11/2010
Reg. gen. 24096 - Reg. part. 16504
- **Acc_Eredità**
Trascritto a Frosinone il 26/11/2010
Reg. gen. 24095 - Reg. part. 16503
- **Verb_Pignoramento**
Trascritto a Trib_Frosinone il 31/07/2019
Reg. gen. 12614 - Reg. part. 9878
- **Verb_Pignoramento**
Trascritto a Trib_Frosinone il 11/02/2025
Reg. gen. 2444 - Reg. part. 1925

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base della verifica effettuata presso gli UU.TT. del Comune di Veroli risulta che il bene oggetto di pignoramento ricade in Zona Omogenea A4 (centro storico) - come meglio indicato nell' Allegato Atti Comunali. In tale ambito non sono consentiti gli interventi edificatori di alcuna natura, ad eccezione di quelli autorizzati dalle NTA di codesto Comune afferenti il recupero del patrimonio edilizio esistente.

L'immobile non risulta gravato da vincoli di qualsiasi natura, di vincoli artistici, storici o alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di eventuali diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche), nonché di usi civici; - l'area in cui è ubicato il bene ricade negli "Insediamenti Urbani Storici", come perimetrato dal Piano Territoriale Paesistico Regionale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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. L'immobile non risulta agibile.

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.

Fabbricato ubicato in centro storico, località Corso Vittorio Emanuele, edificato in epoca anteriore al 1967.

Non sono stati rinvenuti procedimenti edilizi attivi negli UUTT del Comune di Acuto, ad eccezione della Scia del 27/04/2017 - prot. 2904 in alternativa al Permesso di Costruire, presentata dal sig. Fabi Giorgio, in qualità di proprietario, per lavori di ristrutturazione pesante relativi ai beni identificati al Catasto Fabbricati al fg. 14, part. 195, sub 1 e part. 194 sub 5 (beni non oggetto di pignoramento).

Pertanto detto titolo edilizio non è afferente il bene oggetto di stima; esso tuttavia, negli elaborati grafici allegati, è rappresentato l'intero fabbricato di cui la part. 194 sub 3 è porzione immobiliare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il D.E. dichiara che non sono presenti oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

A compimento dell'incarico ricevuto, dopo avere dato inizio alle operazioni peritali esaminando il fascicolo di causa, i documenti rintracciati, le ricerche presso i Pubblici Uffici e sulla scorta di quanto è stato possibile accertare durante i sopralluoghi, il sottoscritto, esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha determinato il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della presente stima. Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive e, non ultimo, i dati metrici. Per la tipologia e la conformazione dei beni in oggetto, per la distribuzione geografica su territorio comunale, per la destinazione d'uso che caratterizza ogni singolo bene pignorato, si stabilisce la costituzione di UNICO LOTTO in quanto ciò può rivelarsi utile ai fini della vendita.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acuto (FR) - Via Vittorio Emanuele n. 103, piano T-1
Immobile a destinazione d'uso civile abitazione, costituito da appartamento che si sviluppa su due livelli fuori terra, catastalmente Piano Terra e Piano Primo; di fatto, l'unità immobiliare è posta al piano S1 di un più ampio fabbricato a tre piani, con annesso terrazzo ubicato al piano terra. Il terrazzo di proprietà del D.E. non presenta tuttavia delimitazioni dalla strada pubblica pedonale, esso è liberamente raggiungibile da via Vittorio Emanuele. Il bene inoltre risulta accessibile anche mediante una scala posta al piano S2 del più ampio fabbricato a tre livelli; tale secondo accesso avviene mediante l'attraversamento di una corte privata aliena, delimitata con cancello dalla via pubblica [Circonvallazione Nuova]. L'appartamento è ubicato nel centro storico del Comune di Acuto - zona Circonvallazione Nuova, inserito in contesto urbano delle mura della vecchia città, in zona residenziale con vocazione artigianale (abitazioni e botteghe). L'edificio in cui è inserito l'appartamento è attiguo ad altri corpi di fabbrica (anche essi in muratura portante) che costituiscono il tessuto urbano del centro storico. Nel suo complesso l'alloggio è caratterizzato da un pessimo stato di conservazione, con finiture di superficie rustiche, porte ed infissi di basso profilo; esso è comunque dotato di tutte le utenze primarie ad eccezione del gas cittadino. In merito all'impiantistica, da una prima analisi visiva, questa risulta funzionante e per lo più sottotraccia, tuttavia non risponde ai requisiti previsti dalla normativa vigente. Alla data odierna non è stato possibile verificarne le certificazioni di installazione in quanto i documenti non sono disponibili. L'immobile risulta di proprietà del D.E., inserito in contesto urbano centrale, dentro le mura cittadine, direttamente prospiciente su via pubblica. Quanto sopra descritto è meglio documentato nell'elaborato fotografico allegato. L'immobile, di edificazione ante 1967, risulta conforme sotto il profilo catastale ed urbanistico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 194, Sub. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 28.800,00

La valutazione del bene in questione, a partire dal riferimento di mercato di beni simili, anche se attualmente non molto attivo e diffuso, offre in forma abbastanza esplicita i valori dell'offerta, della vendita e i prezzi di realizzo. Sentiti inoltre gli esperti del settore ed addetti all'intermediazione immobiliare, consultate le c.d. emeroteche (raccolte di annunci economici) e sentiti funzionari degli uffici fiscali addetti alla tassazione delle compravendite, è stato possibile stabilire che per beni simili il valore medio possa oscillare fra €. 300,00 e €. 435,00 al metro quadro. Tenuto conto dell'esposizione, della posizione, dell'ubicazione, degli accessi, delle infrastrutture, dello stato di conservazione, nonché dei prezzi correnti sul mercato locale si considera congruo stabilire il seguente valore attribuibile al lotto pari a €. 400,00/mq = (quattrocento/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Acuto (FR) - Via Vittorio Emanuele n. 103, piano T-1	72,00 mq	400,00 €/mq	€ 28.800,00	100,00%	€ 28.800,00
				Valore di stima:	€ 28.800,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Immobile a destinazione d'uso civile abitazione, costituito da appartamento che si sviluppa su due livelli fuori terra, catastalmente Piano Terra e Piano Primo; di fatto, l'unità immobiliare è posta al piano S1 di un più ampio fabbricato a tre piani, con annesso terrazzo ubicato al piano terra. Il terrazzo di proprietà del D.E. non presenta tuttavia delimitazioni dalla strada pubblica pedonale, esso è liberamente raggiungibile da via Vittorio Emanuele. Il bene inoltre risulta accessibile anche mediante una scala posta al piano S2 del più ampio fabbricato a tre livelli; tale secondo accesso avviene mediante l'attraversamento di una corte privata aliena, delimitata con cancello dalla via pubblica [Circonvallazione Nuova].

Per una più chiara lettura delle planimetrie catastali depositate in allegato alla presente perizia si ritiene opportuno precisare quanto segue:

l'unità immobiliare (rappresentata nelle planimetrie catastali al PT e P1°) è posta di fatto al piano S1 e PT di un più ampio fabbricato che si sviluppa su tre livelli fuoriterza (S2-S1-T). L'appartamento quindi è inserito nel Piano S1 (catastalmente PT), il terrazzo è posto al PT (catastalmente P1°); quest'ultimo non presenta delimitazioni dalla strada per cui è liberamente accessibile da via Vittorio Emanuele (stradello pedonale del centro storico di Acuto).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Frosinone, li 03/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Natale Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - NOTIFICHE DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 03/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALI DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 03/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - RELAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 03/01/2026)

- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE (Aggiornamento al 03/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CONSERVATORIA R.I. (Aggiornamento al 03/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA (Aggiornamento al 03/01/2026)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acuto (FR) - Via Vittorio Emanuele n. 103, piano T-1
Immobile a destinazione d'uso civile abitazione, costituito da appartamento che si sviluppa su due livelli fuori terra, catastalmente Piano Terra e Piano Primo; di fatto, l'unità immobiliare è posta al piano S1 di un più ampio fabbricato a tre piani, con annesso terrazzo ubicato al piano terra. Il terrazzo di proprietà del D.E. non presenta tuttavia delimitazioni dalla strada pubblica pedonale, esso è liberamente raggiungibile da via Vittorio Emanuele. Il bene inoltre risulta accessibile anche mediante una scala posta al piano S2 del più ampio fabbricato a tre livelli; tale secondo accesso avviene mediante l'attraversamento di una corte privata aliena, delimitata con cancello dalla via pubblica [Circonvallazione Nuova]. L'appartamento è ubicato nel centro storico del Comune di Acuto - zona Circonvallazione Nuova, inserito in contesto urbano delle mura della vecchia città, in zona residenziale con vocazione artigianale (abitazioni e botteghe). L'edificio in cui è inserito l'appartamento è attiguo ad altri corpi di fabbrica (anche essi in muratura portante) che costituiscono il tessuto urbano del centro storico. Nel suo complesso l'alloggio è caratterizzato da un pessimo stato di conservazione, con finiture di superficie rustiche, porte ed infissi di basso profilo; esso è comunque dotato di tutte le utenze primarie ad eccezione del gas cittadino. In merito all'impiantistica, da una prima analisi visiva, questa risulta funzionante e per lo più sottotraccia, tuttavia non risponde ai requisiti previsti dalla normativa vigente. Alla data odierna non è stato possibile verificarne le certificazioni di installazione in quanto i documenti non sono disponibili. L'immobile risulta di proprietà del D.E., inserito in contesto urbano centrale, dentro le mura cittadine, direttamente prospiciente su via pubblica. Quanto sopra descritto è meglio documentato nell'elaborato fotografico allegato. L'immobile, di edificazione ante 1967, risulta conforme sotto il profilo catastale ed urbanistico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 194, Sub. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Sulla base della verifica effettuata presso gli UU.TT. del Comune di Veroli risulta che il bene oggetto di pignoramento ricade in Zona Omogenea A4 (centro storico) - come meglio indicato nell'Allegato Atti Comunali. In tale ambito non sono consentiti gli interventi edificatori di alcuna natura, ad eccezione di quelli autorizzati dalle NTA di codesto Comune afferenti il recupero del patrimonio edilizio esistente. L'immobile non risulta gravato da vincoli di qualsiasi natura, di vincoli artistici, storici o alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di eventuali diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche), nonché di usi civici; - l'area in cui è ubicato il bene ricade negli "Insediamenti Urbani Storici", come perimetrato dal Piano Territoriale Paesistico Regionale.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 20/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Acuto (FR) - Via Vittorio Emanuele n. 103, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 194, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	72,00 mq
Stato conservativo:	Il bene risulta libero e in pessimo stato di conservazione; esso necessita di opere di manutenzione straordinaria e adeguamento degli impianti alla normativa vigente. Si segnalano macchie di umidità presumibilmente derivanti da infiltrazioni nel locale sottostante la terrazza PT su stradello pubblico pedonale Corso Vittorio Emanuele.		
Descrizione:	<p>Immobile a destinazione d'uso civile abitazione, costituito da appartamento che si sviluppa su due livelli fuori terra, catastalmente Piano Terra e Piano Primo; di fatto, l'unità immobiliare è posta al piano S1 di un più ampio fabbricato a tre piani, con annesso terrazzo ubicato al piano terra. Il terrazzo di proprietà del D.E. non presenta tuttavia delimitazioni dalla strada pubblica pedonale, esso è liberamente raggiungibile da via Vittorio Emanuele. Il bene inoltre risulta accessibile anche mediante una scala posta al piano S2 del più ampio fabbricato a tre livelli; tale secondo accesso avviene mediante l'attraversamento di una corte privata aliena, delimitata con cancello dalla via pubblica [Circonvallazione Nuova]. L'appartamento è ubicato nel centro storico del Comune di Acuto - zona Circonvallazione Nuova, inserito in contesto urbano delle mura della vecchia città, in zona residenziale con vocazione artigianale (abitazioni e botteghe). L'edificio in cui è inserito l'appartamento è attiguo ad altri corpi di fabbrica (anche essi in muratura portante) che costituiscono il tessuto urbano del centro storico. Nel suo complesso l'alloggio è caratterizzato da un pessimo stato di conservazione, con finiture di superficie rustiche, porte ed infissi di basso profilo; esso è comunque dotato di tutte le utenze primarie ad eccezione del gas cittadino. In merito all'impiantistica, da una prima analisi visiva, questa risulta funzionante e per lo più sottotraccia, tuttavia non risponde ai requisiti previsti dalla normativa vigente. Alla data odierna non è stato possibile verificarne le certificazioni di installazione in quanto i documenti non sono disponibili. L'immobile risulta di proprietà del D.E., inserito in contesto urbano centrale, dentro le mura cittadine, direttamente prospiciente su via pubblica. Quanto sopra descritto è meglio documentato nell'elaborato fotografico allegato. L'immobile, di edificazione ante 1967, risulta conforme sotto il profilo catastale ed urbanistico.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Acuto (FR) - Via Vittorio Emanuele n. 103, piano T-1	72,00 mq	400,00 €/mq	€ 28.800,00	100,00%	€ 28.800,00
Valore di stima:					€ 28.800,00