TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Chiappini Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 164/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

Firmato Da: MASSIMILIANO CHIAPPINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6d600e2b497e5d3446f064f6839cfe13

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 4
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 6
Stato conservativo 7
Parti Comuni 7
Servitù, censo, livello, usi civici 7
Caratteristiche costruttive prevalenti 7
Stato di occupazione 8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Acuto (FR) - Via Casenuove, snc, 03010, piano 1-2 8
Provenienze Ventennali 8
Formalità pregiudizievoli 9
Regolarità edilizia 10
Vincoli od oneri condominiali 11
Stima / Formazione lotti 11
Riepilogo bando d'asta 14
Lotto Unico 14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 164/2024 del R.G.E. 15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 55.910,00 15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 16

Firmato Da: MASSIMILIANO CHIAPPINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6d600e2b497e5d3446f064f6839cfe13

INCARICO

All'udienza del 23/04/2025, il sottoscritto Geom. Chiappini Massimiliano, con studio in Viale Tevere, 46 - 03100 - Frosinone (FR), email massimiliano.chiappini@alice.it, PEC massimiliano.chiappini@geopec.it, Tel. 0775 962952, Fax 0775 962952, 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 Casenuove, snc, 03010, piano 1-2

DESCRIZIONE

Diritti di proprietà per la quota di 1/1 dell'abitazione di tipo economico (categoria catastale A/3), posta in Acuto (Fr), Via Casenuove, snc e distinta al N.C.E.U. al Fg. 11 particella 446 sub 6.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, è posto in zona periferica del comune di Acuto, poco distante dal centro storico, zona prevalentemente residenziale dotata di zone a parcheggio e con diverse attività commerciali e servizi posti nelle prossimità.

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di più ampie dimensioni, avente struttura portante in muratura con sovrastanti intonaci e copertura a doppia falda inclinata in laterocemento con sovrastanti tegole in laterizio.

La stessa occupa il piano primo (abitazione) e secondo (soffitta) del richiamato fabbricato, all'immobile si accede direttamente dalla sottostante strada pubblica Via Casenuove, per mezzo di una scala esterna, fino a raggiungere il terrazzo a livello posto antistante il portone d'accesso.

L'unità immobiliare si compone di un soggiorno-pranzo con angolo cottura, un bagno, un disimpegno dal quale si accede ad altro bagno ed alle tre stanze.
Di pertinenza dell'immobile, oltre al già richiamato terrazzo posto antistante l'ingresso, ci sono un balcone accessibile dalla cucina (lato nord) ed un terrazzo coperto accessibile da una delle stanze (lato sud), nonché la soffitta (piano secondo) accessibile dall'esterno tramite una porta posto sul lato est.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acuto (FR) - Via Casenuove, snc, 03010, piano 1-2

Firmato Da: MASSIMILIANO CHIAPPINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6d600e2b497e5d3446f064f6839cfe13

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

A seguito della verifica della documentazione in atti, si è potuto accertare che è presente la "Certificazione Notarile" redatta ai sensi dell'art. ex 567 c.p.c.

TITOLARITÀ

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

A seguito delle verifiche svolte, si è potuto accertare che, l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, risulta di proprietà dei debitori esecutati in virtù dell'Atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott.ssa Carla Fiore rep. n° 4052 raccolta n° 2482 del 08.02.2008 (che si allega).

CONFINI

A seguito del sopralluogo presso l'immobile e dopo la verifica della documentazione catastale risultante agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Settore Territorio, si è potuto accertare che, l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva confina:

- A NORD: Con la strada pubblica Via Casenuove, da cui si accede per mezzo di una scala esterna.

- A SUD: Con affaccio sulla corte di pertinenza dell'abitazione censita al **** Omissis ****.

- A EST: Con affaccio sulla corte di pertinenza dell'abitazione censita al **** Omissis ****.

- A OVEST: Con il fabbricato per civile abitazione censito al **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano

Firmato Da: MASSIMILIANO CHIAPPINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6d600e2b497e5d3446f064f6839cfe13

				e		
abitazione	68,00 mq	89,00 mq	1	89,00 mq	2,80 m	1
Terrazza	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	1
Terrazza	8,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	1
Balcone	4,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	1
Soffitta	35,00 mq	45,00 mq	0,33	14,85 mq	2,40 m	2
Totale superficie convenzionale:				**109,85 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**109,85 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Circa l'altezza del locale soffitta, riportata nella tabella consistenza, si precisa che, trattasi dell'altezza max.

La soffitta esistente è caratterizzata da una copertura a solaio inclinato, che per quanto è stato possibile accertare, in quanto priva di scala e senza possibilità di accesso, le altezze sono le seguenti: h max ml 2,40 e h min ml 0,60.

Circa la superficie del locale soffitta, si precisa che, ai fini della determinazione della consistenza, non è stata considerata la porzione avente altezza inferiore a ml 1,50.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **16/07/1991** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 11, Part. 446, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 0,19 Piano 1
Dal **01/01/1992** al **13/12/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 11, Part. 446, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 101,23 Piano 1
Dal **13/12/2007** al **08/02/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 11, Part. 446, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 354,29 Piano 1-2
Dal **08/02/2008** al **26/11/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 11, Part. 446, Sub. 6 Categoria A3

Firmato Da: MASSIMILIANO CHIAPPINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6d600e2b497e5d3446f064f6839cfe13

		Cl.2, Cons. 7 Rendita € 354,29 Piano 1-2
Dal **26/11/2013** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 11, Part. 446, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 354,29 Piano 1-2
Dal **09/11/2015** al **28/04/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 11, Part. 446, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 134 mq Rendita € 354,29 Piano 1-2

A seguito delle verifiche svolte presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate - Settore Territorio, si è potuto accertare che, I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	446	6		A3	2	7	134 mq	354,29 €	1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito delle verifiche catastali svolte e dopo un sopralluogo presso l'immobile, si è potuto accertare che, NON SUSSISTE CORRISPONDENZA tra lo stato dei luoghi e la planimetria risultante agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Settore Territorio.

In particolare, risulta completamente variata la distribuzione degli spazi interni e la posizione del portone d'ingresso, risulta altresì realizzata una copertura al terrazzo esistente sul sud ed eliminata la botola interna di accesso alla soffitta, con realizzazione di un accesso esterno.

Non si procederà ad alcun aggiornamento catastale, in quanto è necessario preliminarmente procedere con una pratica di autorizzazione urbanistica ed autorizzazione sismica per la legittimazione delle opere realizzate.

Firmato Da: MASSIMILIANO CHIAPPINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6d600e2b497e5d3446f064f6839cfe13

STATO CONSERVATIVO

A seguito del sopralluogo svolto presso l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, si è potuto accertare che, lo stesso risulta in un BUONO STATO CONSERVATIVO.
Quanto fin qui relazionato potrà essere inoltre desunto dalla documentazione fotografica allegata.

PARTI COMUNI

A seguito del sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e dopo la verifica della documentazione catastale risultante agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Settore Territorio, si è potuto accertare che, l'immobile in oggetto non ha parti comuni con altre unità, lo stesso infatti ha accesso indipendente tramite una scala esterna, dalla sottostante strada pubblica Via Casenuove (cfr documentazione catastale allegata).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

A seguito della verifica dell'atto di provenienza ai debitori esecutati, nonché a seguito delle verifiche catastali ed urbanistiche svolte, si è potuto accertare che, l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva NON è soggetto ad alcuna servitù, censo, livello e uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come già relazionato, l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, è posto in zona periferica del comune di Acuto, poco distante dal centro storico, zona prevalentemente residenziale dotata di zone a parcheggio e con diverse attività commerciali e servizi posti nelle prossimità.

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di più ampie dimensioni, avente struttura portante in muratura con sovrastanti intonaci e copertura a doppia falda inclinata in laterocemento con sovrastanti tegole in laterizio.

La stessa occupa il piano primo (abitazione) e secondo (soffitta) del richiamato fabbricato, all'immobile si accede direttamente dalla sottostante strada pubblica Via Casenuove, per mezzo di una scala esterna, fino a raggiungere il terrazzo a livello posto antistante il portone d'accesso.

L'unità immobiliare si compone di un soggiorno-pranzo con angolo cottura, un bagno, un disimpegno dal quale si accede ad altro bagno ed alle tre stanze, il tutto per una superficie utile di mq 68,00.
Di pertinenza dell'immobile, oltre al già richiamato terrazzo posto antistante l'ingresso della superficie utile di mq 12,00, ci sono un balcone accessibile dalla cucina (lato nord) della superficie utile di mq 4,00 ed un terrazzo coperto accessibile da una delle stanze (lato sud) della superficie utile di mq 8,00, nonché la soffitta (piano secondo) accessibile dall'esterno tramite una porta posto sul lato est, della superficie utile di mq 35,00.

Circa le finiture interne, si hanno impianti del tipo sottotraccia, intonaci a pareti e soffitti con sovrastanti tinteggiature, pavimenti e rivestimenti di cucina e servizi in ceramica, portone d'ingresso del tipo blindato, porte interne in legno e finestre e persiane in alluminio.

Il piano secondo - soffitta, risulta allo stato grezzo, privo di qualsiasi opera di finitura ed infissi.

Firmato Da: MASSIMILIANO CHIAPPINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6d600e2b497e5d3446f064f6839cfe13

Circa l'impianto di riscaldamento, è presente una caldaia alimentata a metano ed ubicata nella zona soffitta, con terminali costituiti da termosifoni in alluminio, si è potuto riscontrare inoltre nella zona soggiorno - pranzo, la presenza di una stufa a pellet.

Quanto fin qui relazionato, potrà essere inoltre desunto dalla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACUTO (FR) - VIA CASENUOVE, SNC, 03010, PIANO 1-2

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare, risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis **** e destinato ad abitazione di residenza.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **28/01/1958** al **16/10/1981**	**** Omissis ****	**Divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Dott. Tommaso Ceccaroni	28/01/1958	219	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	12/02/1958	1269	1191
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **16/10/1981** al **08/02/2008**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di Successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			16/10/1981		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	26/03/1984	4941	4431
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Firmato Da: MASSIMILIANO CHIAPPINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6d600e2b497e5d3446f064f6839cfe13

		Ufficio del Registro di Roma	16/10/1981	10	9299
Dal **08/02/2008**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Dott.ssa Carla Fiore	08/02/2008	4052	2482
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria RR.II. di Frosinone	13/02/2008	3240	2178
		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.

A seguito delle verifiche svolte, si è potuto accertare che, l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è pervenuto ai debitori esecutati in virtù dell'Atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott.ssa Carla Fiore rep. n° 4052 raccolta n° 2482 del 08.02.2008 (che si allega - cfr documentazione ipotecaria).

Relativamente alla Dichiarazione di Successione n° 10 Volume 9299 del 16.10.1981, si precisa che è stata presentata alla Conservatoria dei RR.II. di Frosinone la relativa Trascrizione di "Accettazione Tacita di Eredità", TRASCRIZIONE reg. gen. n° 18625 reg. part. n° 14774 del 10.10.2025 (che si allega).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 04/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
  Iscritto a Frosinone il 13/02/2008
  Reg. gen. 3241 - Reg. part. 523
  Quota: 1/1
  Importo: € 120.000,00

Firmato Da: MASSIMILIANO CHIAPPINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6d600e2b497e5d3446f064f6839cfe13

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Percentuale interessi: 5,977 %
Rogante: Notaio Dott.ssa Carla Fiore
Data: 08/02/2008
N° repertorio: 4053
N° raccolta: 2483

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Frosinone il 14/11/2024
  Reg. gen. 20644 - Reg. part. 16670
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acuto, si è potuto accertare che, NON RISULTA agli atti degli Uffici Comunali, alcuna autorizzazione urbanistica rilasciata ai debitori esecutati e/o loro danti causa (cfr. Comunicazione allegato - Documentazione Urbanistica).

Come già relazionato, a seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acuto, si è potuto accertare che, NON RISULTA agli atti degli Uffici Comunali, alcuna autorizzazione urbanistica rilasciata ai debitori esecutati e/o loro danti causa.

Dopo la richiamata verifica, a seguito di un sopralluogo presso l'immobile e dopo la verifica delle planimetrie catastali risultanti agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Settore Territorio, si è potuto accertare che, NON ESISTE CORRISPONDENZA tra lo stato dei luoghi e le richiamate planimetrie.

In particolare, risulta completamente variata la distribuzione degli spazi interni e la posizione del portone d'ingresso, risulta altresì realizzata una copertura al terrazzo esistente sul sud ed eliminata la botola interna di accesso alla soffitta, con realizzazione di un accesso esterno.

Al fine di poter legittimare urbanisticamente le opere realizzate, occorre procedere alla redazione di un'istanza S.C.I.A. in Sanatoria (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), nonché procedere alla richiesta delle prescritte autorizzazione sismiche per le opere strutturali realizzate e quindi procedere con la variazione catastale per l'aggiornamento della planimetria dell'immobile.

Firmato Da: MASSIMILIANO CHIAPPINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6d600e2b497e5d3446f064f6839cfe13

Per le attività sopra descritte, si è potuto stimare un costo a corpo, comprensivo di oneri e sanzioni, pari a circa € 10.000,00 (diconsi Euro diecimila/00)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

A seguito del sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare, si è potuto accertare che lo stesso non è inserito in un contesto condominiale.

L'immobile oggetto di procedura è posto al piano primo e secondo di un fabbricato di più ampie dimensioni con accesso indipendente dalla sottostante strada pubblica, fermo restando però gli oneri secondo quanto previsto dal codice civile in materia di manutenzione delle strutture e finiture delle parti comuni dei fabbricati.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acuto (FR) - Via Casenuove, snc, 03010, piano 1-2
  Diritti di proprietà per la quota di 1/1 dell'abitazione di tipo economico (categoria catastale A/3), posta in Acuto (Fr), Via Casenuove, snc e distinta al N.C.E.U. al Fg. 11 particella 446 sub 6. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, è posto in zona periferica del comune di Acuto, poco distante dal centro storico, zona prevalentemente residenziale dotata di zone a parcheggio e con diverse attività commerciali e servizi posti nelle prossimità. L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di più ampie dimensioni, avente struttura portante in muratura con sovrastanti intonaci e copertura a doppia falda inclinata in laterocemento con sovrastanti tegole in laterizio. La stessa occupa il piano primo (abitazione) e secondo (soffitta) del richiamato fabbricato, all'immobile si accede direttamente dalla sottostante strada pubblica Via Casenuove, per mezzo di una scala esterna, fino a raggiungere il terrazzo a livello posto antistante il portone d'accesso. L'unità immobiliare si compone di un soggiorno-pranzo con angolo cottura, un bagno, un disimpegno dal quale si accede ad altro bagno ed alle tre stanze. Di pertinenza dell'immobile, oltre al già richiamato terrazzo posto antistante l'ingresso, ci sono un balcone accessibile dalla cucina (lato nord) ed un terrazzo coperto accessibile da una delle stanze (lato sud), nonché la soffitta (piano secondo) accessibile dall'esterno tramite una porta posto sul lato est.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 446, Sub. 6, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 65.910,00
  Al fine di procedere ad una adeguata valutazione, si è eseguita un'accurata indagine di mercato per similitudine di beni presso agenzie immobiliari operanti in zona.
  Dall'indagine innanzi precisata, in considerazione dell'ubicazione dell'immobile, della consistenza e del rapporto tra superficie coperta e superficie utile, delle pertinenze, in considerazione della rispondenza urbanistica, delle caratteristiche costruttive (epoca e tipologia) e dello stato di manutenzione, nonché in considerazione dell'andamento del mercato immobiliare, dalla conoscenza personale del mercato

Firmato Da: MASSIMILIANO CHIAPPINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6d600e2b497e5d3446f064f6839cfe13

immobiliare locale, nonché dalla verifica delle pubblicazioni O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare), è risultato che, il più probabile valore unitario medio di mercato per l'immobile oggetto di stima è pari ad € 600,00/mq.

Al fine della regolarizzazione urbanistiche delle opere realizzate, si è potuto stimare un costo a corpo, comprensivo di oneri e sanzioni, pari a circa € 10.000,00 (diconsi Euro diecimila/00), importo che andrà detratto dal valore totale stimato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Acuto (FR) - Via Casenuove, snc, 03010, piano 1-2	109,85 mq	600,00 €/mq	€ 65.910,00	100,00%	€ 65.910,00
				Valore di stima:	€ 65.910,00

Valore di stima: € 65.910,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10.000,00	€

Valore finale di stima: **€ 55.910,00**

Al fine di procedere ad una adeguata valutazione, si è eseguita un'accurata indagine di mercato per similitudine di beni presso agenzie immobiliari operanti in zona.
Dall'indagine innanzi precisata, in considerazione dell'ubicazione dell'immobile, della consistenza e del rapporto tra superficie coperta e superficie utile, delle pertinenze, in considerazione della rispondenza urbanistica, delle caratteristiche costruttive (epoca e tipologia) e dello stato di manutenzione, nonché in considerazione dell'andamento del mercato immobiliare, dalla conoscenza personale del mercato immobiliare locale, nonché dalla verifica delle pubblicazioni O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare), è risultato che, il più probabile valore unitario medio di mercato per l'immobile oggetto di stima è pari ad € 600,00/mq.

Al fine della regolarizzazione urbanistiche delle opere realizzate, si è potuto stimare un costo a corpo, comprensivo di oneri e sanzioni, pari a circa € 10.000,00 (diconsi Euro diecimila/00), importo che andrà detratto dal valore totale stimato.

Firmato Da: MASSIMILIANO CHIAPPINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6d600e2b497e5d3446f064f6839cfe13

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 24/09/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Chiappini Massimiliano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Verbale di Sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Documentazione Catastale
- ✓ Altri allegati - Documentazione Ipotecaria
- ✓ Altri allegati - Documentazione Urbanistica
- ✓ Altri allegati - Documentazione Fotografica

Firmato Da: MASSIMILIANO CHIAPPINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6d600e2b497e5d3446f064f6839cfe13

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acuto (FR) - Via Casenuove, snc, 03010, piano 1-2
  Diritti di proprietà per la quota di 1/1 dell'abitazione di tipo economico (categoria catastale A/3), posta in Acuto (Fr), Via Casenuove, snc e distinta al N.C.E.U. al Fg. 11 particella 446 sub 6. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, è posto in zona periferica del comune di Acuto, poco distante dal centro storico, zona prevalentemente residenziale dotata di zone a parcheggio e con diverse attività commerciali e servizi posti nelle prossimità. L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di più ampie dimensioni, avente struttura portante in muratura con sovrastanti intonaci e copertura a doppia falda inclinata in laterocemento con sovrastanti tegole in laterizio. La stessa occupa il piano primo (abitazione) e secondo (soffitta) del richiamato fabbricato, all'immobile si accede direttamente dalla sottostante strada pubblica Via Casenuove, per mezzo di una scala esterna, fino a raggiungere il terrazzo a livello posto antistante il portone d'accesso. L'unità immobiliare si compone di un soggiorno-pranzo con angolo cottura, un bagno, un disimpegno dal quale si accede ad altro bagno ed alle tre stanze. Di pertinenza dell'immobile, oltre al già richiamato terrazzo posto antistante l'ingresso, ci sono un balcone accessibile dalla cucina (lato nord) ed un terrazzo coperto accessibile da una delle stanze (lato sud), nonché la soffitta (piano secondo) accessibile dall'esterno tramite una porta posto sul lato est.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 446, Sub. 6, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 55.910,00**

Firmato Da: MASSIMILIANO CHIAPPINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6d600e2b497e5d3446f064f6839cfe13

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 164/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 55.910,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Acuto (FR) - Via Casenuove, snc, 03010, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 446, Sub. 6, Categoria A3	**Superficie**	109,85 mq
Stato conservativo:	A seguito del sopralluogo svolto presso l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, si è potuto accertare che, lo stesso risulta in un BUONO STATO CONSERVATIVO. Quanto fin qui relazionato potrà essere inoltre desunto dalla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	Diritti di proprietà per la quota di 1/1 dell'abitazione di tipo economico (categoria catastale A/3), posta in Acuto (Fr), Via Casenuove, snc e distinta al N.C.E.U. al Fg. 11 particella 446 sub 6. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, è posto in zona periferica del comune di Acuto, poco distante dal centro storico, zona prevalentemente residenziale dotata di zone a parcheggio e con diverse attività commerciali e servizi posti nelle prossimità. L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di più ampie dimensioni, avente struttura portante in muratura con sovrastanti intonaci e copertura a doppia falda inclinata in laterocemento con sovrastanti tegole in laterizio. La stessa occupa il piano primo (abitazione) e secondo (soffitta) del richiamato fabbricato, all'immobile si accede direttamente dalla sottostante strada pubblica Via Casenuove, per mezzo di una scala esterna, fino a raggiungere il terrazzo a livello posto antistante il portone d'accesso. L'unità immobiliare si compone di un soggiorno-pranzo con angolo cottura, un bagno, un disimpegno dal quale si accede ad altro bagno ed alle tre stanze. Di pertinenza dell'immobile, oltre al già richiamato terrazzo posto antistante l'ingresso, ci sono un balcone accessibile dalla cucina (lato nord) ed un terrazzo coperto accessibile da una delle stanze (lato sud), nonché la soffitta (piano secondo) accessibile dall'esterno tramite una porta posto sul lato est.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare, risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis **** e destinato ad abitazione di residenza.		

Firmato Da: MASSIMILIANO CHIAPPINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6d600e2b497e5d3446f064f6839cfe13

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
  Iscritto a Frosinone il 13/02/2008
  Reg. gen. 3241 - Reg. part. 523
  Quota: 1/1
  Importo: € 120.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 80.000,00
  Percentuale interessi: 5,977 %
  Rogante: Notaio Dott.ssa Carla Fiore
  Data: 08/02/2008
  N° repertorio: 4053
  N° raccolta: 2483

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Frosinone il 14/11/2024
  Reg. gen. 20644 - Reg. part. 16670
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Firmato Da: MASSIMILIANO CHIAPPINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6d600e2b497e5d3446f064f6839cfe13