

TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

PROC. ESEC. 278/18 (+ 200/17)

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

----- *contro* -----

Determinazione del valore di mercato

beni ubicati nel Comune di Acuto (FR)

(distinti in CF al fg. 7, part. 248 sub. 12, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27)

Udienza del 09/02/2022 - ore 10:00

IL C.T.U.:

arch. Debora Patrizi

Il Giudice dell'Esecuzione:

dott.ssa S. Di Nicola

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

arch. Debora Patrizi

via J. F. Kennedy n. 26 - 03100 FROSINONE - tel/fax: 0775/856626 - P.IVA: 02616720609

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

a e d  s t u d i o
A R C H I T E T T U R A

INCARICO

All'udienza del 22/09/2017, la sottoscritta arch. Patrizi Debora, con studio in via J. F. Kennedy n. 26, 03100 - Frosinone (FR), e-mail: debora@patrizicostruzioni.it, PEC: debora.patrizi@archiworldpec.it, Tel/Fax 0775 85 66 26, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In data 14/08/2019, la sottoscritta depositava la Relazione Tecnica di Stima relativa ai beni oggetto di esecuzione; in data 18/09/2019, a seguito di ulteriori approfondimenti, consegnava una relazione integrativa che specificava la cronistoria catastale e la provenienza al debitore esecutato delle particelle costituenti il compendio oggetto di esecuzione.

Infine, in data 17/01/2020 e successivamente in data 09/03/2020 la sottoscritta depositava due ulteriori note integrative contenenti l'aggiornamento della valutazione del prezzo di vendita e del prezzo di affitto dei beni, calcolati entrambi per la sola porzione immobiliare la cui provenienza in capo al debitore risulta legittimata.

La presente relazione è redatta al fine di aggiornare la perizia di stima, come già depositata e integrata, a seguito del frazionamento catastale effettuato per la corretta individuazione delle porzioni immobiliari oggetto di esecuzione in quanto di proprietà della parte esecutata, il tutto in conformità a quanto disposto dal G.E. con verbale del 05/05/2021.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Mansarda ubicata a Acuto (FR) - Via Prenestina, 21, piano 1, identificata al CF al fg. 7, part. 248, sub 17 (porzione dell'ex sub 5).
- **Bene N° 2** - Ristorante ubicato a Acuto (FR) - Via Prenestina, 21, piano T, identificato al CF al fg. 7, part. 248, sub 15 (porzione dell'ex sub 11).
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Acuto (FR) - Via Prenestina, 21, piano S1, identificato al CF al fg. 7, part. 248, sub 19 (porzione dell'ex sub 7).
- **Bene N° 4** - Ristorante ubicato a Acuto (FR) - Via Prenestina, 21, piano S2, identificato al CF al fg. 7, part. 248, sub 21 (porzione dell'ex sub 9).
- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Acuto (FR) - Via Prenestina, 21, piano S1-S2, identificato al CF al fg. 7, part. 248, sub 12.
- **Bene N° 6** - Portico ubicato a Acuto (FR) - Via Prenestina, 21, piano S1, identificato al CF al fg. 7, part. 248, sub 23 (porzione dell'ex sub 13).
- **Bene N° 7** - Lastrico solare ubicato a Acuto (FR) - Via Prenestina, 21, piano 1, identificato al CF al fg. 7, part. 248, sub 25 (porzione dell'ex sub 13).
- **Bene N° 8** - Corte esterna ubicata a Acuto (FR) - Via Prenestina, 21, piano T-S1-S2, identificato al CF al fg. 7, part. 248, sub 27 (porzione dell'ex sub 6 e sub 10).

Con lettera raccomandata a/r del 11/10/2017, la sottoscritta ha avvisato il debitore esecutato che in data 19/10/2017 - ore 09.30 sarebbe stato effettuato il sopralluogo presso i beni oggetto di esecuzione.

Su richiesta del debitore, il sopralluogo è stato posticipato al 27/10/2017 - ore 10.00, data in cui la sottoscritta, unitamente al custode delegato, si è recata presso i predetti beni e, in presenza di un delegato del debitore che ha concesso l'accesso, ha potuto svolgere le operazioni peritali di competenza, in particolare il rilievo grafico e fotografico dell'immobile.

Successivamente a tale data, la sottoscritta, unitamente al custode e professionista delegato, ha eseguito ulteriori sopralluoghi al fine di verificare in particolare il posizionamento del fabbricato rispetto al terreno su cui insiste, nonché ha effettuato ulteriori misurazioni per il frazionamento catastale dei beni.

DESCRIZIONE

I beni oggetto di esecuzione sono porzioni immobiliari di un unico fabbricato sito in una zona periferica del comune di Acuto, caratterizzata da una tipologia prevalente a destinazione residenziale di tipo estensivo. Il fabbricato, considerato nella sua interezza, risulta intercluso poiché, pur essendo prospiciente via Prenestina, non risulta direttamente accessibile dalla strada in quanto da essa separato dalla part. 142, di proprietà della Provincia di Frosinone.

Il bene è suddiviso in n. 4 livelli ed è costituito dai seguenti beni:

BENE N° 1 - MANSARDA UBICATA A ACUTO (FR) - VIA PRENESTINA, 21, PIANO 1

Ubicato al piano 1 del fabbricato, il bene risulta porzione del piano sottotetto in corso di costruzione che in sede di sopralluogo risultava allo stato grezzo e utilizzato come deposito. E' accessibile dal piano terra mediante scala esterna, identificata catastalmente alla part. 248 sub 24, non oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A ACUTO (FR) - VIA PRENESTINA, 21, PIANO T

Porzione di locale commerciale, destinato a ristorante, ubicato al piano terra del fabbricato. La porzione oggetto di esecuzione è accessibile dalla strada con ingressi indipendenti mediante l'attraversamento della part. 248 sub 14, non oggetto di pignoramento.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ACUTO (FR) - VIA PRENESTINA, 21, PIANO S1

Porzione di unità immobiliare ad uso residenziale, ubicata al piano S1 del fabbricato; il bene ha accesso dal piano terra mediante scala esterna e portico, identificati catastalmente alla part. 248 sub 22, non oggetto di pignoramento e sub 23 (bene n. 6).

BENE N° 4 - RISTORANTE UBICATO A ACUTO (FR) - VIA PRENESTINA, 21, PIANO S2

Porzione di locale commerciale ad uso ristorante, ubicato al piano S2 del fabbricato; il bene, con corte antistante (sub. 27 - bene n. 8), è accessibile dal piano terra mediante scala esterna e portico, identificati catastalmente alla part. 248 sub 22 (non oggetto di pignoramento) e sub 23 (bene n. 6), nonché dalla part. 111 di altra proprietà e non oggetto di pignoramento, che allo stato attuale costituisce parcheggio a servizio dei ristoranti.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A ACUTO (FR) - VIA PRENESTINA, 21, PIANO S1-S2

Trattasi di un locale in corso di costruzione, destinato catastalmente a deposito con sovrastante terrazzo. E' accessibile al piano S2 mediante corte esterna, identificata catastalmente alla part. 248 sub 27 (bene n. 8), mentre al piano S1 il terrazzo è accessibile dalla civile abitazione, identificata catastalmente alla part. 248 sub 18 (non oggetto di pignoramento) e sub 19 (bene n. 3).

BENE N° 6 - PORTICO UBICATO A ACUTO (FR) - VIA PRENESTINA, 21

Trattasi di una porzione di portico al piano S1, accessibile dal piano terra mediante la particella 248, sub 22, non oggetto di pignoramento. Antistante al portico è la corte esterna, identificata catastalmente alla part. 248 sub 27 (bene n. 8).

BENE N° 7 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ACUTO (FR) - VIA PRENESTINA, 21, PIANO 1

Trattasi di porzione di terrazza, ubicata al piano 1, accessibile dal piano terra mediante la scala esterna identificata catastalmente alla part. 248 sub 24, non oggetto di pignoramento.

BENE N° 8 - CORTE ESTERNA UBICATA A ACUTO (FR) - VIA PRENESTINA, 21, PIANO T-S1-S2

Trattasi di una corte esterna, identificata catastalmente come bene comune non censibile, antistante il portico (bene n. 6), il ristorante ubicato al piano S2 (bene n. 4) e il deposito (bene n. 5).

Per una migliore comprensione dei beni posti in vendita, si rimanda al frazionamento catastale del 26/10/2021, ove si evincono le porzioni immobiliari la cui proprietà in capo all'esecutato risulta legittimata, quindi oggetto di pignoramento, separate dalle porzioni immobiliari realizzate sulla particella originariamente di proprietà della Provincia, non oggetto della presente esecuzione.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Mansarda ubicata a Acuto (FR) - Via Prenestina, 21, piano 1, identificata al CF al fg. 7, part. 248, sub 17 (porzione dell'ex sub 5).
- **Bene N° 2** - Ristorante ubicato a Acuto (FR) - Via Prenestina, 21, piano T, identificato al CF al fg. 7, part. 248, sub 15 (porzione dell'ex sub 11).
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Acuto (FR) - Via Prenestina, 21, piano S1, identificato al CF al fg. 7, part. 248, sub 19 (porzione dell'ex sub 7).
- **Bene N° 4** - Ristorante ubicato a Acuto (FR) - Via Prenestina, 21, piano S2, identificato al CF al fg. 7, part. 248, sub 21 (porzione dell'ex sub 9).
- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Acuto (FR) - Via Prenestina, 21, piano S1-S2, identificato al CF al fg. 7, part. 248, sub 12.

- **Bene N° 6** – Portico ubicato a Acuto (FR) - Via Prenestina, 21, piano S1, identificato al CF al fg. 7, part. 248, sub 23 (porzione dell'ex sub 13).
- **Bene N° 7** – Lastrico solare ubicato a Acuto (FR) - Via Prenestina, 21, piano 1, identificato al CF al fg. 7, part. 248, sub 25 (porzione dell'ex sub 13).
- **Bene N° 8** – Corte esterna ubicata a Acuto (FR) - Via Prenestina, 21, piano T-S1-S2, identificato al CF al fg. 7, part. 248, sub 27 (porzione dell'ex sub 6 e sub 10).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

I beni n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 oggetto dell'esecuzione appartengono al seguente esecutato:

- ----- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: -----
Nato il -----

I beni vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- ----- (Proprietà 1/1)

Dal certificato di residenza rilasciato dal Comune di Acuto il 07/11/2017, il debitore risulta residente ad ----- (Fr), in -----.

Dal certificato anagrafico del Comune di Acuto (Fr), rilasciato il 07/11/2017, il debitore risulta -----.

CONFINI

Il terreno identificato catastalmente alla part. 248, sul quale insiste il fabbricato oggetto di pignoramento, confina:

- a nord con la part. 142 - terreno intestato da visura catastale alla Provincia di Frosinone;
- a sud con la part. 189 - terreno identificato catastalmente come ferrovia e intestato al comune di Acuto;
- ad est, con la part. 142 di cui sopra e la part. 111, da visura catastale di altra proprietà;
- a ovest, con la part. 142, di cui sopra, e la part. 113, da visura catastale di stessa proprietà.

Il tutto salvo altri.

CONSISTENZA

Per il calcolo della consistenza oggetto di stima, si considerano solamente le superfici delle porzioni immobiliari che insistono fin dalla realizzazione sulla part. 248, la cui titolarità in capo al debitore risulta legittimata. Il tutto come meglio identificato nel frazionamento catastale del 26/10/2021.

BENE N° 1 - MANSARDA UBICATA A ACUTO (FR) - VIA PRENESTINA, 21, PIANO 1

Per il calcolo delle superfici, si considerano i seguenti coefficienti correttivi:

- Mansarda destinata a soffitta:

30% (L)

- Balcone scoperto:

20% (L)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Mansarda	81,85 mq	91,75 mq	0,30	27,52 mq	2,55 m	1
Balcone scoperto	8,20 mq	9,50 mq	0,20	1,90 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				29,42 mq		

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A ACUTO (FR) - VIA PRENESTINA, 21, PIANO T

Per il calcolo delle superfici lorde, si considerano le murature fino ad uno spessore massimo di 0,50 m.

Per il calcolo della superficie dei vani accessori e delle pertinenze, si considerano i seguenti coefficienti correttivi:

Balcone scoperto:

25% (L)

Il vano destinato a soggiorno non è stato computato perchè realizzato in totale difformità rispetto al titolo abilitativo richiesto, il tutto come meglio descritto nel paragrafo della Regolarità Urbanistica.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ristorante	104,75 mq	123,65 mq	1,00	123,65 mq	3,00 m	T
Balcone scoperto	13,15 mq	13,15 mq	0,25	3,28 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				126,93 mq		

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ACUTO (FR) - VIA PRENESTINA, 21, PIANO S1

Per il calcolo della superficie dei vani accessori e delle pertinenze, si considerano i seguenti coefficienti correttivi:

- Balcone scoperto:

25% (L)

- Locale in corso di costruzione:

40% (L)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,20 mq	84,60 mq	1,00	84,60 mq	3,10 m	S1
Locali in corso di costruzione	28,80 mq	35,25 mq	0,40	14,10 mq	3,10 m	S1

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Balcone	5,20 mq	5,20 mq	0,25	1,30 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				100,00 mq		

BENE N° 4 - RISTORANTE UBICATO A ACUTO (FR) - VIA PRENESTINA, 21, PIANO S2

Per il calcolo delle superfici lorde, si considerano le murature fino ad uno spessore massimo di 0,50 m.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ristorante	93,25 mq	119,80 mq	1,00	119,80 mq	2,80 m	S2
Totale superficie convenzionale:				119,80 mq		

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A ACUTO (FR) - VIA PRENESTINA, 21, PIANO S1-S2

Per il calcolo della superficie dei vani accessori e delle pertinenze, si considerano i seguenti coefficienti correttivi:

- Terrazzo scoperto: *20% (L)*

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	53,80 mq	66,85 mq	1,00	66,85 mq	2,60 m	S2
Terrazzo	69,50 mq	69,50 mq	0,20	13,90 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				80,75 mq		

BENE N° 6 - PORTICO UBICATO A ACUTO (FR) - VIA PRENESTINA, 21, PIANO S1

Per il calcolo della superficie, si considerano i seguenti coefficienti correttivi:

- Portico: *30% (L)*

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Portico	5,70 mq	9,70 mq	0,30	2,91 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				2,91 mq		

BENE N° 7 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ACUTO (FR) - VIA PRENESTINA, 21, PIANO 1

Per il calcolo della superficie, si considerano i seguenti coefficienti correttivi:

- Terrazza: *20% (L)*

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terrazza	5,50 mq	6,25 mq	0,20	1,25 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				1,25 mq		

BENE N° 8 - CORTE ESTERNA UBICATA A ACUTO (FR) - VIA PRENESTINA, 21, PIANO T-S1-S2

Per il calcolo della superficie, si considerano i seguenti coefficienti correttivi:

- *Corte pavimentata:* _____ **4% (L)**

- *Corte in verde incolto:* _____ **2% (L)**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Corte	220,60 mq	220,60 mq	0,04	8,82 mq	0,00 m	T-S2
Corte	430,90 mq	430,90 mq	0,02	8,62 mq	0,00 m	PT-S1-S2
Totale superficie convenzionale:				17,44 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Come già evidenziato nella Relazione Integrativa del 17/09/2019, poiché dall'osservazione della mappa catastale si evince che il lotto oggetto di esecuzione insiste parzialmente sulla part. 142, il cui titolare catastale è la Provincia di Frosinone, sono state eseguite ricerche approfondite, al fine di verificare la titolarità dell'immobile in merito alla porzione realizzata su una proprietà pubblica.

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Archivio di Stato di Frosinone aggiornate al 17/09/2019, è emerso quanto segue:

- **Catasto Terreni - Registro delle Partite del comune di Acuto - Partita 1860**
 - Con nota di voltura n. 67 del 24/11/1959, -----, fratelli e sorelle nati ad Acuto, a seguito di Successione apertasi il 02/01/1959 da ----- con testamento olografo del 19/10/1952, registrato ad Anagni il 27/02/1959 al n. 625, risultano proprietari tra gli altri beni del terreno seminativo identificato al Catasto di Acuto al fg. 7 part. 112 di are 10 70.
- **Catasto Terreni - Registro delle Partite del comune di Acuto - Partita 1872**
 - Con nota di variazione n. 48 del 01/02/1966, -----, nato ad Acuto il 11/11/1909, risultando proprietario a seguito di Atto di Divisione del 27/10/1957 a rogito notaio Mario Maio, registrato ad Alatri il 14/11/1957 al n. 388, fraziona la part. 112 in:
 - **part. 112 a** di are 03 00, che viene soppressa ed unita alla part. 111;
 - **part. 112 b** di are 07 70.
 - Con nota di variazione n. 43 del 23/03/1966, in base all'approvazione dell'Ufficio Tecnico Erariale di Frosinone in data 01/02/1966 la part. 112 b viene frazionata in:
 - **part. 112** di are 04 20;
 - **part. 248** che passa al Catasto Fabbricati.

- **Catasto Terreni – Registro delle Partite del comune di Acuto – Partita 654**

- A seguito di verifica eseguita dall'Ufficio Tecnico Erariale di Frosinone in data 01/02/1966 viene variata la consistenza della part. 142 da are 72 70 ad are 71 00.

- **Catasto Fabbricati del comune di Acuto – Partita 1**

- In data 01/02/1966 è inserita la part. 248 di are 05 20.



Infine, il terreno su cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento, identificato catastalmente al fg. 7, part. 248 di are 09 40, è stato generato dal 20/09/2001 dalla variazione della part. 248 (are 05 20) e dalla soppressione della part. 112 (are 04 20).

A conclusione di quanto sopra riportato, si può dedurre che, a seguito di verifiche tecniche eseguite in data 01/02/1966, la porzione pari a circa 170 mq, che corrisponderebbe all'area in sovrapposizione, viene sottratta dalla part. 142 di proprietà catastale della Provincia di Frosinone per essere accorpata alla part. 248 su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento; dagli atti in possesso, tale variazione sembrerebbe essere stata effettuata senza alcuna documentazione giustificativa.

Ciò premesso, si è proceduto ad eseguire il frazionamento catastale dei beni oggetto di pignoramento, al fine di procedere alla stima e alla costituzione del lotto da porre in vendita solamente delle porzioni immobiliari ricadenti sul terreno di proprietà del debitore esecutato, il tutto in conformità a quanto disposto dal G.E. con verbale del 05/05/2021.

Si riporta, quindi, la cronistoria catastale dei singoli beni:

BENE N° 1 - MANSARDA UBICATA A ACUTO (FR) - VIA PRENESTINA, 21, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/10/2021	-----, proprietà per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 248, Sub. 17 Categoria: in corso di costruzione
Dal 30/04/2003 al 26/10/2021	-----, proprietà per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 248, Sub. 5 Categoria: in corso di costruzione
Dal 01/02/1998 al 30/04/2003	-----, proprietà per 1/4; -- -----, proprietà per 3/4.	

A seguito del frazionamento del 26/10/21, il sub 5 è stato frazionato nei sub 16 (non oggetto di pignoramento) e sub 17 (bene n. 1).

Il titolare catastale corrisponde con il titolare reale.

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A ACUTO (FR) - VIA PRENESTINA, 21, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/2015 al 09/11/2015	-----, proprietà per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 248, Sub. 11 Categoria C1 Cl.4, Cons. 202 mq Rendita € 2.107,35 Piano T
Dal 09/11/2015 al 08/04/2016	-----, proprietà per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 248, Sub. 11 Categoria C1

		Cl.4, Cons. 202 mq Superficie catastale 266 mq Rendita € 2.107,35 Piano T
Dal 08/04/2016 al 15/03/2017	-----, proprietà per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 248, Sub. 11 Categoria C1 Cl.4, Cons. 202 mq Superficie catastale 266 mq Rendita € 2.107,35 Piano T
Dal 15/03/2017 al 26/10/2021	-----, proprietà per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 248, Sub. 11 Categoria C1 Cl.4, Cons. 202 mq Superficie catastale 199 mq Rendita € 2.107,35 Piano T
Dal 26/10/2021	-----, proprietà per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 248, Sub. 15 Categoria C1 Cl.4, Cons. 109 mq Superficie catastale 130 mq Rendita € 1.137,13 Piano T

A seguito del frazionamento del 26/10/021, il sub 11 è stato frazionato nei sub 14 (non oggetto di pignoramento) e sub 15 (bene n. 2).

Precedentemente, il sub. 11 era stato originato dalla soppressione dei subb. 1, 4 e 8 dal 14/05/2015.

Il sub. 8, a sua volta, è stato originato dalla soppressione dei subb. 2 e 3 dal 17/07/2012.

Il tutto come da visura storica catastale depositata come allegato.

Il titolare catastale corrisponde con il titolare reale.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ACUTO (FR) - VIA PRENESTINA, 21, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/02/1988	-----, proprietà 1000/1000.	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 248, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 7,5 vani Rendita € 0,33 Piano S1-S2
Dal 01/02/1998 al 20/03/2001	-----, proprietà per 1/2; -- -----, proprietà per 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 248, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 7,5 vani Rendita € 185,92 Piano S1-S2
Dal 01/02/1998 al 20/03/2001	-----, proprietà per 1/2; -- -----, proprietà per 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 248, Sub. 3 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 278,89 Piano T-S1-S2
Dal 20/03/2001 al 30/04/2003	-----, proprietà per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 248, Sub. 3 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6 vani

		Rendita € 278,89 Piano T-S1-S2
Dal 20/03/2001 al 17/07/2012	-----, proprietà per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 248, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 7,5 vani Rendita € 185,92 Piano S1-S2
Dal 30/04/2003 al 30/04/2004	-----, proprietà per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 248, Sub. 3 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 278,89 Piano T-S1-S2
Dal 30/04/2004 al 17/07/2012	-----, proprietà per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 248, Sub. 3 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 278,89 Piano T-S1-S2
Dal 17/07/2012 al 17/01/2013	-----, proprietà per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 248, Sub. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 vani Rendita € 534,53 Piano S1
Dal 17/01/2013 al 09/11/2015	-----, proprietà per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 248, Sub. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 vani Rendita € 534,53 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 26/10/2021	-----, proprietà per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 248, Sub. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 vani Superficie catastale Totale: 211 mq Totale escluse aree scoperte: 210 m mq Rendita € 534,53 Piano S1
Dal 26/10/2021	-----, proprietà per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 248, Sub. 19 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale Totale: 122 mq Totale escluse aree scoperte: 120 m mq Rendita € 296,96 Piano S1

A seguito del frazionamento del 26/10/2021, il sub 7 è stato frazionato nei sub 18 (non oggetto di pignoramento) e sub 19 (bene n. 3).

Precedentemente, il sub. 7 era stato originato dalla soppressione dei subb. 2 e 3 dal 17/07/2012.

Il tutto come da visura storica catastale depositata come allegato.

Il titolare catastale corrisponde con il titolare reale.

BENE N° 4 - RISTORANTE UBICATO A ACUTO (FR) - VIA PRENESTINA, 21, PIANO S2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 17/07/2012 al 17/01/2013	-----, proprietà per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 248, Sub. 9 Categoria C1 Cl.4, Cons. 124 mq Rendita € 1.293,62
Dal 17/01/2013 al 09/11/2015	-----, proprietà per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 248, Sub. 9 Categoria C1 Cl.4, Cons. 124 mq Rendita € 1.293,62
Dal 09/11/2015 al 26/10/2021	-----, proprietà per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 248, Sub. 9 Categoria C1 Cl.4, Cons. 124 mq Rendita € 1.293,62
Dal 26/10/2021	-----, proprietà per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 248, Sub. 21 Categoria C1 Cl.4, Cons. 91 mq Sup. Catastale: 113 mq Rendita € 949,35

A seguito del frazionamento del 26/10/2021, il sub 9 è stato frazionato nei sub 20 (non oggetto di pignoramento) e sub 21 (bene n. 4).

Precedentemente, il sub. 9 era stato originato dalla soppressione di sub. 2 e 3 dal 17/07/2012.

Il tutto come da visura storica catastale depositata come allegato.

Il titolare catastale corrisponde con il titolare reale.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A ACUTO (FR) - VIA PRENESTINA, 21, PIANO S1-S2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/2015 al 09/11/2015	-----, proprietà per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 248, Sub. 12 Categoria C2 Cl.8, Cons. 27 mq Rendita € 32,07 Piano S1-S2
Dal 09/11/2015 al 08/04/2016	-----, proprietà per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 248, Sub. 12 Categoria C2 Cl.8, Cons. 27 mq Rendita € 32,07 Piano S1-S2
Dal 08/04/2016	-----, proprietà per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 248, Sub. 12 Categoria C2 Cl.8, Cons. 27 mq Superficie catastale 39 mq Rendita € 32,07 Piano S1-S2

Il sub. 12 è stato originato dalla soppressione dei subb. 1, 4 e 8 dal 14/05/2015.

Il sub 8, a sua volta, è stato originato dalla soppressione dei subb. 2 e 3 dal 17/07/2012.

Il tutto come da visura storica catastale che si depositerà come allegato.

Il titolare catastale corrisponde con il titolare reale.

BENE N° 6 - PORTICO UBICATO A ACUTO (FR) - VIA PRENESTINA, 21

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/10/2021	-----	Catasto Fabbricati Fig. 7, Part. 248, Sub. 23 Categoria C2 Cl.14, Cons. 6 mq Sup. catastale: 10 mq Rendita € 2,91 Piano S1

A seguito di accatastamento del 26/10/021, sono stati costituiti i sub 22 (non oggetto di pignoramento) e sub 23 (bene n. 6).

Il titolare catastale corrisponde con il titolare reale.

BENE N° 7 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ACUTO (FR) - VIA PRENESTINA, 21, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/10/2021	-----	Catasto Fabbricati Fig. 7, Part. 248, Sub. 25 Categoria lastrico solare Cons. 5 mq Piano 1

A seguito di accatastamento del 26/10/021, sono stati costituiti i sub 24 (non oggetto di pignoramento) e sub 25 (bene n. 7).

Il titolare catastale corrisponde con il titolare reale.

BENE N° 8 - CORTE ESTERNA UBICATA A ACUTO (FR) - VIA PRENESTINA, 21, PIANO T-S1-S2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/10/2021	-----	Catasto Fabbricati Fig. 7, Part. 248, Sub. 27 Piano T

Il bene n. 8 risulta un bene comune non censibile, originato dalla soppressione dei sub 6 e 10.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - MANSARDA UBICATA A ACUTO (FR) - VIA PRENESTINA, 21, PIANO 1

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

	7	248	17		C						
--	---	-----	----	--	---	--	--	--	--	--	--

Corrispondenza catastale

Il bene risulta porzione immobiliare del piano sottotetto, precedentemente identificato alla part. 248, sub 5.

Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, il bene risulta internamente allo stato grezzo, compatibilmente con quanto riportato nella visura catastale. Il bene, inoltre, è sprovvisto di planimetria catastale in quanto in corso di costruzione.

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A ACUTO (FR) - VIA PRENESTINA, 21, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	7	248	15		C1	4	109 mq	130 mq	1.137,13 €	T		

Corrispondenza catastale

Il bene risulta porzione immobiliare del ristorante al piano T, precedentemente identificato alla part. 248, sub 11.

Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, il bene risulta conforme alla planimetria catastale.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ACUTO (FR) - VIA PRENESTINA, 21, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	7	248	19		A2	3	5 vani	Totale: 122 mq Totale escluse aree scoperte: 210 mq	534,53 €	S1		

Corrispondenza catastale

Il bene risulta porzione immobiliare dell'appartamento, precedentemente identificato alla part. 248, sub 7.

Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, il bene risulta conforme alla planimetria catastale.

BENE N° 4 - RISTORANTE UBICATO A ACUTO (FR) - VIA PRENESTINA, 21, PIANO S2

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	7	248	21		C1	4	91 mq	113 mq	949,35 €	S2		

Corrispondenza catastale

Il bene risulta porzione immobiliare del ristorante al piano S2, precedentemente identificato alla part. 248, sub 9.

Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, il bene risulta conforme alla planimetria catastale.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A ACUTO (FR) - VIA PRENESTINA, 21, PIANO S1-S2

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	7	248	12		C2	8	27 mq	39 mq	32,07 €	S1-S2		

Corrispondenza catastale

Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, il bene risulta conforme alla planimetria catastale, ad eccezione di una parete di divisione realizzata all'interno del locale deposito.

BENE N° 6 - PORTICO UBICATO A ACUTO (FR) - VIA PRENESTINA, 21, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	7	248	23		C2	3	6 mq	10 mq	2,91 €	S1		

Corrispondenza catastale

Il bene risulta porzione immobiliare del portico ubicato al piano S1.

Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, il bene risulta conforme alla planimetria catastale

BENE N° 7 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ACUTO (FR) - VIA PRENESTINA, 21, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	7	248	25		Lastrico solare		5 mq			1		

Corrispondenza catastale

Il bene risulta porzione immobiliare del terrazzo ubicato al piano 1.

Il bene, inoltre, è sprovvisto di planimetria catastale in quanto lastrico solare.

BENE N° 8 - CORTE ESTERNA UBICATA A ACUTO (FR) - VIA PRENESTINA, 21, PIANO T-S1-S2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	248	27							T	

Il bene risulta un bene comune non censibile.

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.

Sono stati richiesti presso l'ufficio anagrafe del Comune di Acuto il certificato di residenza del debitore, dal quale risulta che lo stesso è residente nel comune di -----, nonché il certificato di stato libero dal quale risulta che il sig. ----- è -----.

PATTI

BENE N° 1 - MANSARDA UBICATA A ACUTO (FR) - VIA PRENESTINA, 21, PIANO 1

Il bene, considerato nella sua interezza, quindi, sia la parte non oggetto di pignoramento (part. 248, sub 16) che la parte oggetto di esecuzione (part. 248, sub 17), risulta allo stato grezzo, utilizzato come deposito dal debitore e dalla sua famiglia.

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A ACUTO (FR) - VIA PRENESTINA, 21, PIANO T

Il bene, considerato nella sua interezza, quindi, sia la parte non oggetto di pignoramento (part. 248, sub 14) che la parte oggetto di esecuzione (part. 248, sub 15), risulta utilizzato come ristorante dalla società "-----", con sede legale in -----, come da contratto di locazione del 04/06/2015, registrato il 05/06/2015 al n. 2417, serie 3T.

Nel contratto si riporta che per l'immobile sito ad Acuto (FR), via Prenestina n. 23 della superficie complessiva di mq 203 circa, composto da n. 9 vani, identificato catastalmente al fg. 7, part. 248, sub 1 è stabilito un canone annuo di locazione pari a 3.600,00 €, da pagarsi in rate trimestrali anticipate di euro 900,00 €.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ACUTO (FR) - VIA PRENESTINA, 21, PIANO S1

Il bene, considerato nella sua interezza, quindi, sia la parte non oggetto di pignoramento (part. 248, sub 18) che la parte oggetto di esecuzione (part. 248, sub 19), risulta abitato dal debitore e dalla sua famiglia come dichiarato in sede di sopralluogo dal figlio del debitore.

Non risultano, infine, contratti di locazione in essere.

BENE N° 4 - RISTORANTE UBICATO A ACUTO (FR) - VIA PRENESTINA, 21, PIANO S2

Il bene, considerato nella sua interezza, quindi, sia la parte non oggetto di pignoramento (part. 248, sub 20) che la parte oggetto di esecuzione (part. 248, sub 21), risulta utilizzato come attività di ristorazione

dalla società "-----", con sede legale in -----, come da contratto di locazione del 01/01/2018, registrato in modalità telematica il 16/10/2018 al n. 4305, serie 3T.

Nel contratto si riporta che per l'immobile sito ad Acuto (FR), via Prenestina n. 21 della superficie complessiva di mq 124, identificato catastalmente al fg. 7, part. 248, sub 9 è stabilito un canone annuo di locazione pari a 3.600,00 €, da pagarsi in n. 12 rate mensili anticipate di euro 300,00 €.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A ACUTO (FR) - VIA PRENESTINA, 21, PIANO S1-S2

L'immobile, sebbene allo stato grezzo, risulta in uso del debitore esecutato, al piano S1 come terrazzo a servizio dell'abitazione (bene n. 3) al piano S2 come deposito.

BENE N° 6 - PORTICO UBICATO A ACUTO (FR) - VIA PRENESTINA, 21, PIANO S1

Il bene, considerato nella sua interezza, quindi, sia la parte non oggetto di pignoramento (part. 248, sub 22) che la parte oggetto di esecuzione (part. 248, sub 23), garantisce l'accesso all'abitazione sita al piano S1 (bene n. 3), in uso del debitore e della sua famiglia.

BENE N° 7 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ACUTO (FR) - VIA PRENESTINA, 21, PIANO 1

Il bene, considerato nella sua interezza, quindi, sia la parte non oggetto di pignoramento (part. 248, sub 24) che la parte oggetto di esecuzione (part. 248, sub 25), garantisce l'accesso alla mansarda sita al piano 1 (bene n. 1), in uso del debitore e della sua famiglia.

BENE N° 8 - CORTE ESTERNA UBICATA A ACUTO (FR) - VIA PRENESTINA, 21, PIANO T-S1-S2

Trattasi di una bene comune non censibile antistante al portico ubicato al piano S1 (bene n. 6), al ristorante ubicato al piano S2 (bene n. 4) e al deposito ubicato al piano S2 (bene n. 5).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - MANSARDA UBICATA A ACUTO (FR) - VIA PRENESTINA, 21, PIANO 1

Da quanto appurato in sede di sopralluogo, il bene, considerato nella sua interezza, quindi, sia la parte non oggetto di pignoramento (part. 248, sub 16) che la parte oggetto di esecuzione (part. 248, sub 17), risulta allo stato grezzo, senza finiture né impianti.

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A ACUTO (FR) - VIA PRENESTINA, 21, PIANO T

L'immobile, considerato nella sua interezza, quindi, sia la parte non oggetto di pignoramento (part. 248, sub 14) che la parte oggetto di esecuzione (part. 248, sub 15), si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, curato nelle scelte architettoniche e caratterizzato da finiture e materiali di qualità.

Si segnala che i bagni a servizio della sala presentano macchie di umidità sulle pareti e sul soffitto.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ACUTO (FR) - VIA PRENESTINA, 21, PIANO S1

Il bene, considerato nella sua interezza, quindi, sia la parte non oggetto di pignoramento (part. 248, sub 18) che la parte oggetto di esecuzione (part. 248, sub 19), si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione. I vani confinanti con il terrazzo (bene n. 5) risultano allo stato grezzo.

BENE N° 4 - RISTORANTE UBICATO A ACUTO (FR) - VIA PRENESTINA, 21, PIANO S2

L'immobile, considerato nella sua interezza, quindi, sia la parte non oggetto di pignoramento (part. 248, sub 20) che la parte oggetto di esecuzione (part. 248, sub 21), si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, curato nelle scelte architettoniche e rifinito con materiali di qualità.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A ACUTO (FR) - VIA PRENESTINA, 21, PIANO S1-S2

Il bene è allo stato grezzo, senza finiture nè impianti. Il terrazzo è privo di parapetto quindi inaccessibile per motivi di sicurezza.

BENE N° 6 - PORTICO UBICATO A ACUTO (FR) - VIA PRENESTINA, 21, PIANO S1

Il bene, considerato nella sua interezza, quindi, sia la parte non oggetto di pignoramento (part. 248, sub 22) che la parte oggetto di esecuzione (part. 248, sub 23), risulta in discreto stato di conservazione.

BENE N° 7 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ACUTO (FR) - VIA PRENESTINA, 21, PIANO 1

Il bene, considerato nella sua interezza, quindi, sia la parte non oggetto di pignoramento (part. 248, sub 24) che la parte oggetto di esecuzione (part. 248, sub 25), risulta in discreto stato di conservazione.

BENE N° 8 - CORTE ESTERNA UBICATA A ACUTO (FR) - VIA PRENESTINA, 21, PIANO T-S1-S2

Il bene risulta in parte corte pavimentata in buono stato di conservazione, in parte in mediocre stato di conservazione e manutenzione, presentandosi come un terreno scosceso caratterizzato da verde incolto.

PARTI COMUNI

Nel complesso, i beni oggetto di pignoramento consistono in porzioni immobiliari di un unico fabbricato con annesso terreno, identificato alla part. 248.

In sede di sopralluogo si è potuto appurare che il fabbricato usufruisce di un parcheggio, ubicato su terreno identificato alla part. 111, che collega il piano T ai piani S1 e S2.

Il suddetto parcheggio, poichè non oggetto di pignoramento e catastalmente di altra proprietà, non sarà oggetto di valutazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla verifica della documentazione in possesso, in particolare dall'attestato rilasciato dal comune di Acuto prot. 4988 del 25/07/2019 depositato come allegato, non risulta alcuna servitù gravante sui beni pignorati, in particolare non gravano sul terreno diritti di livello.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Nel suo complesso, i beni oggetto di esecuzione sono porzioni immobiliari di un fabbricato con terreno annesso, distribuito su 4 livelli destinato sia ad uso abitativo (PS1) sia ad uso commerciale (P1 e PS2), ubicato in una zona periferica nel comune di Acuto. Il bene è accessibile da Via Prenestina mediante l'attraversamento della part. 142, il cui titolare catastale è la Provincia di Frosinone, per cui il fabbricato

risulta intercluso.

Il fabbricato si caratterizza per struttura portante in muratura di blocchetti di tufo, solai interpiano in laterocemento, tramezzature in laterizi forati, copertura a due falde inclinate con struttura in cemento armato e sovrastante manto di tegole in laterizio. Esternamente i prospetti sono intonacati e tinteggiati, in parte rivestiti in cortina.

In merito alle adduzioni, il fabbricato presenta gli allacci pubblici per le utenze, nonché l'allaccio alla pubblica fognatura, previo trattamento mediante fossa biologica dotata di pompa per il sollevamento dei liquami. L'adduzione del gas avviene mediante serbatoio GPL posto esternamente al fabbricato.

Il fabbricato nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione, curato nella scelta delle finiture e nei dettagli architettonici.

Per una migliore comprensione delle porzioni immobiliari oggetto della presente esecuzione, si rimanda alle planimetrie catastali depositate a seguito del frazionamento effettuato in data 26/10/2021, in conformità a quanto disposto dal G.E. con verbale del 05/05/2021.

BENE N° 1 - MANSARDA UBICATA A ACUTO (FR) - VIA PRENESTINA, 21, PIANO 1

Ubicato al piano 1 del fabbricato, il bene risulta porzione del piano sottotetto in corso di costruzione, utilizzato come deposito. E' accessibile dal piano terra mediante scala esterna, identificata catastalmente alla part. 248 sub 24 (non oggetto di pignoramento) e sub 25 (bene n. 7).

In fase di sopralluogo, il bene è risultato internamente allo stato grezzo, senza finiture nè impianti: costituito da due vani separati dal setto corrispondente al colmo, si caratterizza per copertura in laterocemento e pareti perimetrali in blocchi di muratura a vista. Non sono presenti infissi interni mentre quelli esterni sono in legno dotati di scuretti. Sui lati lunghi è possibile accedere ai due terrazzi, pavimentati in ceramica e con parapetto in ferro.

Essendo un sottotetto con copertura a falde inclinate, il bene è caratterizzato internamente da altezze che variano da un minimo pari a ml 1,78 ad un massimo pari a ml 3,00 per la falda più bassa; da un minimo di ml 1,78 ad un massimo di ml 3,60 per la falda più alta.

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A ACUTO (FR) - VIA PRENESTINA, 21, PIANO T

Trattasi di porzione di locale commerciale, destinato a ristorante, ubicato al piano terra del fabbricato. La porzione oggetto di esecuzione è accessibile dalla strada con ingressi indipendenti mediante l'attraversamento della part. 248 sub 14, non oggetto di pignoramento.

La porzione immobiliare oggetto di pignoramento è relativa a parte della sala ristorante, della dispensa, della cucina, dei servizi e dell'angolo conversazione (vedasi planimetria catastale del 26/10/2021).

Per una migliore comprensione delle caratteristiche costruttive, si procede tuttavia alla descrizione del bene nella sua interezza.

Nel suo complesso, il bene è internamente costituito da un ampio ingresso dal quale si accede alla sala da pranzo; lateralmente vi è un avancorpo con i servizi igienici e una sala utilizzata come angolo conversazione. Dal lato opposto vi sono i servizi per la ristorazione con locali per la dispensa e la cucina.

L'immobile si caratterizza per finiture di qualità, con i vari ambienti differenti nella scelta dei materiali: l'ingresso è pavimentato in marmo, le pareti sono tinteggiate, gli infissi interni ed esterni sono in legno,

questi ultimi dotati di scuretti in legno.

La sala da pranzo è pavimentata in cotto con decorazioni laterali in pietra, le pareti sono tinteggiate, alcune sono rivestite in mattoncini, le aperture esterne presentano imbotti in pietra con infissi in alluminio, mentre gli infissi interni sono in legno; il soffitto è in legno caratterizzato da orditura a vista, tinteggiata e decorata. Nella sala ristorante è presente un camino rivestito in pietra.

La sala destinata ad angolo conversazione si caratterizza per pavimentazione in parquet con decorazioni laterali in pietra, le pareti sono tinteggiate o rivestite in mattoncini, gli infissi esterni sono in legno mentre la copertura è costituita da capriate in ferro tinteggiate a vista con sovrastante tavolato.

I servizi igienici, costituiti da n. 2 bagni indipendenti, ognuno con antibagno, si caratterizzano per pavimento e rivestimento in ceramica, infissi interni ed esterni in legno.

La cucina e i locali destinati a dispensa si caratterizzano per pavimentazione in ceramica, pareti rivestite a tutta altezza sempre in ceramica; la cucina, inoltre, è controsoffittata con illuminazione ad incasso e presenta infissi interni ed esterni, quest'ultimi a nastro, in alluminio.

Esternamente, sul prospetto principale è un portico costituito da struttura in ferro con copertura a falda inclinata e sovrastante manto di coppi; la pavimentazione è in ceramica e il parapetto di protezione dalla strada è costituito da pilastri rivestiti in mattoncini e ringhiera in ferro. Sul retrospetto vi sono n. 2 balconi con ingresso dalla sala ristorante e dalla cucina, caratterizzati da pavimentazione in ceramica e ringhiera in ferro.

Relativamente alla dotazione impiantistica, il bene dispone di impianti elettrici e termoidraulici funzionanti.

L'impianto termico è alimentato da una caldaia posizionata esternamente per la produzione di acqua calda a servizio dei radiatori presenti nei vari ambienti. E' presente, inoltre, l'impianto di condizionamento. Nella sala destinata ad angolo conversazione sono posizionati i fancoil per la climatizzazione sia invernale che estiva. I bagni sono dotati di impianto scaldabagno per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'unità immobiliare è, inoltre, dotata di impianto di videosorveglianza.

Relativamente alle altezze interne, l'ingresso e la sala ristorante hanno un'altezza interna di circa 3,05 m, i locali dispensa hanno un'altezza che varia da un minimo di 2,50 ml nella zona controsoffittata ad un massimo di circa 2,75 ml; il soggiorno ha un'altezza interna che varia da un minimo di 3,20 m ad un massimo di 3,85 m mentre i servizi hanno un'altezza interna di 2,90 m; infine, la cucina presenta un'altezza che varia da un minimo di 2,30 ml, ad un massimo di 2,70.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ACUTO (FR) - VIA PRENESTINA, 21, PIANO S1

Trattasi di porzione di unità immobiliare ad uso residenziale, ubicata al piano S1 del fabbricato; il bene ha accesso dal piano terra mediante scala esterna e portico, identificati catastalmente alla part. 248 sub 22, non oggetto di pignoramento e sub 23 (bene n. 6).

La porzione immobiliare oggetto di pignoramento è relativa a n. 3 camere e parte del corridoio e del locale in costruzione (vedasi planimetria catastale del 26/10/2021).

Per una migliore comprensione delle caratteristiche costruttive, si procede tuttavia alla descrizione del bene nella sua interezza.

Nel suo complesso, il bene si distribuisce in ingresso/corridoio, n. 4 camere, cucina, n. 2 bagni e n. 2 vani in costruzione; internamente si caratterizza per pavimentazione in parquet all'ingresso e nelle camere, in pietra nel bagno principale (dotato di tazza, bidet, lavandino e vasca), in gres porcellanato nella cucina e nel secondo bagno (dotato di tazza, bidet, lavandino, doccia e attacco per lavatrice); le pareti sono tinteggiate ad eccezione delle pareti della cucina e del bagno che sono rivestite in gres porcellanato e/o in travertino; gli infissi interni ed esterni sono in legno, questi ultimi con scuretti in legno all'interno e

persiane all'esterno.

Dalla cucina si accede alla porzione dell'immobile in corso di costruzione, costituita da due locali allo stato grezzo, senza finiture né impianti: la struttura costituita da solaio latero-cementizio e tamponature in blocchi di tufo è a vista e il solaio di calpestio è in cemento. Dai vani in costruzione si accede ad un balcone e ad una terrazza, quest'ultima identificata catastalmente alla part. 248 sub 12 (bene n. 5).

Per quanto riguarda la dotazione impiantistica, il bene dispone di impianti elettrici e termoidraulici funzionanti, che necessitano di opere di adeguamento alla normativa vigente in materia. L'impianto termico è costituito da una caldaia esterna per la produzione di acqua calda sanitaria a servizio dei radiatori in alluminio posizionati nelle varie stanze.

Il bene ha un'altezza interna che varia da un minimo di 2,85 ml nelle zone controsoffittate della cucina e del bagno principale, ad un massimo di circa 3,20 ml.

BENE N° 4 - RISTORANTE UBICATO A ACUTO (FR) - VIA PRENESTINA, 21, PIANO S2

Porzione di locale commerciale ad uso ristorante, ubicato al piano S2 del fabbricato; il bene, con corte antistante (sub. 27 - bene n. 8), è accessibile dal piano terra mediante scala esterna e portico, identificati catastalmente alla part. 248 sub 22 (non oggetto di pignoramento) e sub 23 (bene n. 6), nonché dalla part. 111 di altra proprietà e non oggetto di pignoramento, che allo stato attuale costituisce parcheggio a servizio dei ristoranti.

La porzione immobiliare oggetto di pignoramento è relativa alla cucina e parte della sala ristorante e dei servizi igienici (vedasi planimetria catastale del 26/10/2021).

Per una migliore comprensione delle caratteristiche costruttive, si procede tuttavia alla descrizione del bene nella sua interezza.

Nel suo complesso, il bene è composto da sala pranzo con angolo bar, cucina, servizi, quest'ultimi costituiti da n. 3 bagni con antibagno comune; internamente, si caratterizza per pavimentazione in listoni di legno nella sala ristorante e in ceramica nei servizi e nella cucina; le pareti sono tinteggiate ad eccezione delle pareti della cucina e dei bagni che presentano rivestimento in ceramica; gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in alluminio.

Al nucleo originario in muratura è stata aggiunta una struttura di irrigidimento in ferro, costituita da trave e pilastri.

All'esterno, in corrispondenza dell'ingresso, la corte pavimentata in porfido è utilizzata per la ristorazione all'aperto.

Per quanto riguarda la dotazione impiantistica, il bene dispone di impianti elettrici e termoidraulici funzionanti.

L'impianto termico è costituito da una caldaia esterna indipendente per la produzione di acqua calda sanitaria a servizio dei fancoil posizionati all'interno del bene.

Il bene ha un'altezza interna pari a 2,80 ml nella sala ristorante e 3,00 ml nella cucina.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A ACUTO (FR) - VIA PRENESTINA, 21, PIANO S1-S2

Trattasi di una porzione immobiliare, adiacente al fabbricato principale, destinata a terrazzo a servizio dell'abitazione al piano S1 (bene n. 3) e a deposito al piano S2; quest'ultimo è accessibile mediante l'attraversamento della corte a servizio del fabbricato (bene n. 8).

Il deposito presenta una struttura in blocchi di tufo, solaio di copertura orizzontale in putrelle e tavelloni; risulta allo stato grezzo sia esternamente che internamente, non essendo completo nè di finiture nè di impianti.

Il terrazzo si presenta senza pavimentazione bensì coperto dalla guaina impermeabilizzante e privo di parapetto di protezione.

Il locale destinato a deposito ha un'altezza interna pari a circa 2,60 ml.

BENE N° 6 - PORTICO UBICATO A ACUTO (FR) - VIA PRENESTINA, 21

Trattasi di una porzione di portico (vedasi planimetria catastale del 26/10/2021), ubicata al piano S1, accessibile dal piano terra mediante la particella 248, sub 22, non oggetto di pignoramento. Antistante al portico è la corte esterna, identificata catastalmente alla part. 248 sub 27 (bene n. 8).

Il portico, nel suo complesso, si divide in due aree a diversa altezza: la prima funge da ingresso all'abitazione, la seconda è utilizzata come deposito.

Si caratterizza per pavimentazione in pietra naturale, struttura verticale e solaio tinteggiati.

BENE N° 7 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ACUTO (FR) - VIA PRENESTINA, 21, PIANO 1

Trattasi di porzione di terrazza (vedasi planimetria catastale del 26/10/2021), ubicata al piano 1, accessibile dal piano terra mediante la scala esterna identificata catastalmente alla part. 248 sub 24, non oggetto di pignoramento.

Il bene, nel suo complesso, si caratterizza per pavimentazione in cotto con parapetto sul lato lungo in mattoncini, sul lato corto in ferro lavorato. La scala è rivestita in pietra naturale con parapetti in muratura tinteggiati.

E' evidente in più punti lo scrostamento dell'intonaco dovuto presumibilmente ad infiltrazioni d'acqua.

BENE N° 8 - CORTE O RESEDE UBICATO A ACUTO (FR) - VIA PRENESTINA, 21, PIANO T-S1-S2

Trattasi di una corte esterna, identificata catastalmente come bene comune non censibile, antistante al portico (bene n. 6), al ristorante ubicato al piano S2 (bene n. 4) e al deposito (bene n. 5).

Dal piano T al piano S2 la corte risulta per una parte un percorso con gradonata centrale, pavimentato in pietra naturale con ringhiera in ferro. La porzione a ridosso del bene n. 5 è, invece, un terreno scosceso occupato da verde incolto.

Si sottolinea che la presente corte è connessa con il parcheggio a servizio dei ristoranti, ubicato sulla part. 111, catastalmente di altra proprietà e non oggetto di pignoramento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - MANSARDA UBICATA A ACUTO (FR) - VIA PRENESTINA, 21, PIANO 1

Il bene, considerato nella sua interezza è utilizzato come deposito dal debitore e dalla sua famiglia. Risultando il bene allo stato grezzo, senza finiture nè impianti quindi non abitabile, non si procede alla valutazione del canone di locazione.

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A ACUTO (FR) - VIA PRENESTINA, 21, PIANO T

Il bene, nel suo complesso, risulta utilizzato come ristorante dalla società "-----", con sede legale in -----, come da contratto di locazione del 04/06/2015, registrato il 05/06/2015 al n. 2417, serie 3T.

Nel contratto si riporta che per l'immobile sito ad Acuto (FR), via Prenestina n. 23 della superficie complessiva di mq 203 circa, composto da n. 9 vani, identificato catastalmente al fg. 7, part. 248, sub 1 è stabilito un canone annuo di locazione pari a 3.600,00 €, da pagarsi in rate trimestrali anticipate di euro 900,00 €.

Si segnala che l'identificativo catastale come riportato nel contratto non è corretto in quanto il bene è attualmente identificato alla part. 248 sub 14 e 15, ex sub 11, originato a sua volta dalla soppressione dei subb. 1, 4 e 8 dal 14/05/2015.

Si procede, quindi, all'aggiornamento del valore di locazione previsto dal contratto rispetto alla superficie netta del bene oggetto di pignoramento, come da frazionamento catastale del 26/10/2021:

Valore locativo annuo previsto da contratto:

$$- \quad (\underline{\underline{€ 3.600/203 \text{ mq}}}) \times 108,03 \text{ mq} = \underline{\underline{€/\text{anno } 1.915,80}}$$

Si procede, quindi, ai sensi dell'art. 32 della L. 392/1978, all'adeguamento del canone nella misura del 75% della variazione ISTAT, come disciplinato nel contratto sopraindicato:

Valore locativo annuo con rivalutazione ISTAT al 75%:

$$- \quad \underline{\underline{Da giugno 2015 a ottobre 2021}} = \underline{\underline{€/\text{anno } 1.986,26}}$$

Nella perizia di stima depositata in data 14/08/2019, la sottoscritta procedeva alla valutazione del canone di locazione del bene, utilizzando come parametro di riferimento il prezzo di mercato utilizzato nelle locazioni per beni affini ubicati nelle zone limitrofe, aventi destinazione d'uso, caratteristiche tipologiche e dimensionali nonché stato conservativo e manutentivo simile all'immobile oggetto di stima.

Tenuto conto del buono stato di conservazione e manutenzione del bene, si è ritenuto di fissare un costo di locazione pari a 1.000,00 €/mese.

Allo stesso modo, si procede all'aggiornamento del prezzo come stimato rispetto alla superficie netta del bene oggetto di pignoramento, risultante dal frazionamento catastale effettuato, per cui:

Valore locativo annuo stimato:

$$- \quad (\underline{\underline{€ 12.000/203 \text{ mq}}}) \times 108,03 \text{ mq} = \underline{\underline{€/\text{anno } 6.386,00}}$$

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ACUTO (FR) - VIA PRENESTINA, 21, PIANO S1

Nella perizia di stima depositata in data 14/08/2019, la sottoscritta procedeva alla valutazione del canone di locazione del bene, utilizzando come parametro di riferimento il prezzo di mercato utilizzato nelle locazioni per beni affini ubicati nelle zone limitrofe, aventi destinazione d'uso, caratteristiche tipologiche e dimensionali nonché stato conservativo e manutentivo simile all'immobile oggetto di stima.

Tenuto conto del discreto stato di conservazione e manutenzione del bene, si è ritenuto di fissare un costo di locazione pari a 500,00 €/mese.

Allo stesso modo, si procede all'aggiornamento del prezzo come stimato rispetto alla superficie netta del bene oggetto di pignoramento, risultante dal frazionamento catastale effettuato, per cui:

Valore locativo mensile stimato:

- $(\underline{\underline{€ 500/141,76 \text{ mq}}}) \times 81,02 \text{ mq} =$ €/mese 285,76

BENE N° 4 - RISTORANTE UBICATO A ACUTO (FR) - VIA PRENESTINA, 21, PIANO S2

Il bene, nel suo complesso, risulta utilizzato come attività di ristorazione dalla società "-----", con sede legale in -----, come da contratto di locazione del 01/01/2018, registrato in modalità telematica il 16/10/2018 al n. 4305, serie 3T.

Nel contratto si riporta che per l'immobile sito ad Acuto (FR), via Prenestina n. 21 della superficie complessiva di mq 124, identificato catastalmente al fg. 7, part. 248, sub 9 (attualmente sub 20 e 21) è stabilito un canone annuo di locazione pari a 3.600,00 €, da pagarsi in n. 12 rate mensili anticipate di euro 300,00 €.

Si procede, quindi, all'aggiornamento del valore di locazione previsto dal contratto rispetto alla superficie netta del bene oggetto di pignoramento, come da frazionamento catastale del 25/10/2021:

Valore locativo annuo previsto da contratto:

- $(\underline{\underline{€ 3.600/124 \text{ mq}}}) \times 93,25 \text{ mq} =$ €/anno 2.707,04

Si procede, quindi, ai sensi dell'art. 32 della L. 392/1978, all'adeguamento del canone nella misura della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT, come disciplinato nel contratto sopraindicato:

Valore locativo annuo con rivalutazione ISTAT:

- $\underline{\underline{Da ottobre 2018 a ottobre 2021 =}}$ €/anno 2.760,58

Nella perizia di stima depositata in data 14/08/2019, la sottoscritta procedeva alla valutazione del canone di locazione del bene, utilizzando come parametro di riferimento il prezzo di mercato utilizzato nelle locazioni per beni affini ubicati nelle zone limitrofe, aventi destinazione d'uso, caratteristiche tipologiche e dimensionali nonché stato conservativo e manutentivo simile all'immobile oggetto di stima.

Tenuto conto del buono stato di conservazione e manutenzione del bene e che lo stesso è ubicato al piano S2, si è ritenuto di fissare un costo di locazione pari a 600,00 €/mese.

Allo stesso modo, si procede all'aggiornamento del prezzo come stimato rispetto alla superficie netta del bene oggetto di pignoramento, risultante dal frazionamento catastale effettuato, per cui:

Valore locativo annuo stimato:

- $(\underline{\underline{€ 7.200/109,50 \text{ mq}}}) \times 93,25 \text{ mq} =$ €/anno 6.131,50

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A ACUTO (FR) - VIA PRENESTINA, 21, PIANO S1-S2

L'immobile, sebbene allo stato grezzo, risulta in uso del debitore esecutato al piano S1 come terrazzo a servizio dell'abitazione (bene n. 3) al piano S2 come deposito.

BENE N° 6 - PORTICO UBICATO A ACUTO (FR) - VIA PRENESTINA, 21, PIANO S1

Il bene è porzione immobiliare del portico che garantisce l'accesso all'abitazione sita al piano S1 (bene n. 3), in uso del debitore e della sua famiglia.

BENE N° 7 - LASTRICO SOLARE UBICATO A ACUTO (FR) - VIA PRENESTINA, 21, PIANO 1

Il bene è porzione immobiliare del terrazzo che garantisce l'accesso al piano sottotetto sito al piano 1 (bene n. 1), in uso del debitore e della sua famiglia.

BENE N° 8 - CORTE ESTERNA UBICATA A ACUTO (FR) - VIA PRENESTINA, 21, PIANO T-S1-S2

Trattasi di una corte esterna, identificata catastalmente come bene comune non censibile, antistante il portico (bene n. 6), il ristorante ubicato al piano S2 (bene n. 4) e il deposito (bene n. 5).

PROVENIENZE VENTENNALI

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Servizio di Pubblicità Immobiliare, i beni oggetto di esecuzione sono pervenuti al debitore esecutato, in virtù di:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/12/1995	-----, per la quota pari a 1/1 della piena proprietà.	Verbale di conciliazione modificativo dell'esercizio di diritti reali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pretura di Anagni	02/12/1995	192	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Frosinone	21/02/2019	2809	2174
Dal 01/02/1998	-----, proprietaria per la quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili fig. 7, part. 248, sub. 2 e sub. 3 e proprietaria per la quota di 1/4 della piena proprietà degli immobili fig. 7, part. 248, sub. 4 e sub. 5; -----, proprietario per la quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili fig. 7, part. 248, sub. 2 e sub. 3 e proprietario per la quota di 1/4 della piena proprietà degli immobili fig. 7, part. 248, sub. 4 e sub. 5	Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Frosinone	16/05/2003	54	687
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Frosinone	19/08/2004	22924	13549
Agli atti risulta l'accettazione tacita di eredità dei beni trascritta al n. 21020/15144 del 21/10/2003					
Dal 20/03/2001		Certificato di denunciata successione			

-----, proprietario per la quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile fg. 7, part. 248 sub 1, proprietario per la quota di 3/4 della piena proprietà dell'immobile fg. 7, part. 248 sub 4 e 5, proprietario per la quota di 1/2 della piena proprietà dell'immobile fg. 7, part. 248 sub 2 e 3.	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Ufficio del Registro di Frosinone	16/05/2003	55	687
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio di Frosinone	19/08/2004	22925	13550	
Agli atti risulta l'accettazione tacita di eredità dei beni trascritta al n. 21021/15144 del 21/10/2003				

La provenienza ventennale al debitore esecutato dei beni pignorati si ritiene acquisita mediante il "Verbale di conciliazione modificativo dell'esercizio di diritti reali" rep. 192 del 02/12/95, nel quale è riportato che il sig. ----- è proprietario del "fabbricato (in parte adibito a ristorante) con area annessa in comune di Acuto via Prenestina distinto in catasto al foglio 7 mappale 248".

Il tutto come definito nel verbale di udienza del 19/07/2018.

In data 21/02/2019 è stata trascritta al n. generale 2809 e al n. particolare 2174 il verbale di conciliazione modificativo dell'esercizio di diritti reali con il quale si rettifica la precedente trascrizione nn. 7770/6021 del 04/06/1996.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Frosinone il 24/07/2003
 Reg. gen. 12981 - Reg. part. 2734
 Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
 Importo: € 414.000,00
 A favore di -----
 Contro -----
 Capitale: € 230.000,00
 Spese: € 92.000,00
 Interessi: € 92.000,00
 Percentuale interessi: 4,75 %
 Rogante: Guido Bolognesi
 Data: 22/07/2003
 N° repertorio: 33729
 Note: la presente iscrizione è relativa ai beni ubicati ad Acuto, via Prenestina n. 21, identificati al CF, al fg. 7, part. 248 sub 2, 3, 4, 5 e 6.
- Ipoteca legale** derivante da Art. 77 del DPR n. 602/73
 Iscritto a Frosinone il 14/10/2004
 Reg. gen. 29710 - Reg. part. 7313
 Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

Importo: € 2.345,06

A favore di -----

Contro -----

Capitale: € 1.172,53

Rogante: S.R.T. CONCESSIONE DI FROSINONE

Data: 11/08/2004

N° repertorio: 61187

Note: la presente iscrizione è relativa ai beni ubicati ad Acuto, via Prenestina n. 21, identificati al CF, al fg. 7, part. 248 sub 2, 3, 4, 5 e 6.

Annotazione presentata il 03/12/2004 n. 4335: CANCELLAZIONE TOTALE

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Frosinone il 26/09/2005

Reg. gen. 22358 - Reg. part. 4607

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

Importo: € 240.000,00

A favore di -----

Contro -----

Capitale: € 120.000,00

Spese: € 92.000,00

Interessi: € 92.000,00

Percentuale interessi: 4,75 %

Rogante: notaio Maria Ivana Pasqualina De Camillo di Fiuggi

Data: 21/09/2005

N° repertorio: 24357

Note: la presente iscrizione è relativa al bene identificato al CF, al fg. 7, part. 248 sub 1.

Rettificato con Iscrizione n. 27496/5416 del 26/11/2005

- **Ipoteca legale** derivante da Art. 77 DPR 602/73

Iscritto a Frosinone il 24/05/2007

Reg. gen. 15780 - Reg. part. 4651

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

Importo: € 93.798,24

A favore di -----

Contro -----

Capitale: € 46.899,12

Rogante: Frosinone Riscossione s.p.a.

Data: 05/05/2007

N° repertorio: 102855

N° raccolta: 47

Note: la presente iscrizione è relativa ai beni ubicati ad Acuto, via Prenestina n. 21, identificati al CF, al fg. 7, part. 248 sub 1, 2, 3, 4, 5.

- **Ipoteca legale** derivante da Art. 77 del DPR 602/73

Iscritto a Frosinone il 19/01/2015

Reg. gen. 868 - Reg. part. 100

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

Importo: € 789.987,60

A favore di -----

Contro -----

Capitale: € 394.993,80

Data: 16/01/2015

N° repertorio: 353

N° raccolta: 4715

Note: la presente iscrizione è relativa ai beni ubicati ad Acuto, via Prenestina n. 21, identificati al CF, al fg. 7, part. 248 sub 1, 4, 5, 7, 8 e 9.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 20/10/2015

Reg. gen. 16720 - Reg. part. 2229

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

Importo: € 30.000,00

A favore di -----

Contro -----

Capitale: € 29.813,58

Spese: € 186,42

Rogante: Tribunale Frosinone

Data: 06/07/2015

N° repertorio: 821

Note: la presente iscrizione è relativa ai beni ubicati ad Acuto, via Prenestina n. 21, identificati al CF, al fg. 7, part. 248 sub 5, 7, 9, 11 e 12.



Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 23/12/2015

Reg. gen. 20802 - Reg. part. 16341

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di -----

Contro -----

Note: il pignoramento è relativo ai beni ubicati ad Acuto, via Prenestina n. 21, identificati al CF, al fg. 7, part. 248 sub 5, 7, 9, 11 e 12.

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 28/07/2017

Reg. gen. 12176 - Reg. part. 9440

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di -----

Contro -----

Note: il pignoramento è relativo ai beni ubicati ad Acuto, via Prenestina n. 21, identificati al CF, al fg. 7, part. 248 sub 2, 3, 4, 5 e 6.

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Frosinone il 13/12/2018

Reg. gen. 20236 - Reg. part. 15495

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di -----

Contro -----

Note: il pignoramento è relativo ai beni ubicati ad Acuto, via Prenestina n. 21, identificati al CF, al fg. 7, part. 248 sub 5, 7, 9, 11, 12, 13, 6 e 10.



NORMATIVA URBANISTICA

Dall'attestato rilasciato dal comune di Acuto prot. 4988 del 25/07/2019, che si depositerà come allegato, è emerso che:

- i beni oggetto della presente esecuzione ricadono in ZONA "VERDE PUBBLICO", ai sensi dello strumento urbanistico comunale vigente.
- non esistono vincoli di qualsiasi natura, di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) e non esistono usi civici gravanti sui beni in oggetto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle verifiche effettuate presso gli uffici tecnici del comune di Acuto in merito alla regolarità edilizia del fabbricato, di cui i beni n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 sono porzioni immobiliari, è emerso che sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi e/o depositate le seguenti richieste di autorizzazione:

1. Licenza Edilizia n. 110 rilasciata dal Comune di Acuto in data 01/02/1972 alla sig.ra ----- per la realizzazione di un tetto sul fabbricato di proprietà sito in Acuto, in via Prenestina.

Gli elaborati grafici allegati alla suddetta richiesta rappresentano:

- porzione dell'unità immobiliare sita al piano S2, destinata a cantina (bene n. 4);
- porzione dell'unità immobiliare sita al piano S1, destinata ad abitazione (bene n. 3);
- porzione dell'unità immobiliare sita al piano T, destinata a ristorante (bene n. 2) con scala esterna (bene n. 6);
- piano sottotetto con sovrastante copertura a doppia falda (bene n. 1).

2. Domanda di condono edilizio, prot. n. 4284/254 del 30/12/1986, presentata dalla sig.ra ----- relativamente alle opere abusive realizzate su terreno distinto in catasto al fg. 7, part. 112 e sito in via Prenestina, riguardanti la costruzione di un avancorpo al piano terra (bene n. 2) con sovrastante terrazzo (bene n. 7), il cambio di destinazione d'uso del sottotetto da soffitta ad abitazione (bene n. 1) e la realizzazione di una scala esterna in muratura (bene n. 7).

Ad integrazione di detta pratica, il sig. -----, in qualità di erede e proprietario, presenta in data 28/03/2011 gli elaborati grafici ed ulteriore documentazione relativa alle opere abusive per cui si richiede il condono edilizio.

Con nota prot. n. 1966 del 18/05/2011, il Comune di Acuto trasmette al sig. ----- i provvedimenti di determinazione definitiva dell'oblazione e degli oneri concessori per il versamento della somma a conguaglio, corrispondenti a:

- OBLAZIONE: € 249,93, oltre agli interessi legali dal 01/01/1987 pari ad EURO 304,51, per complessivi EURO 553,44;
- CONTRIBUTO DI CONCESSIONE: € 575,90, oltre agli interessi legali dal 01/01/1987 di EURO 704,48, per complessivi € 1.280,38.

Relativamente alla pratica sopra descritta, ad oggi ancora in via di definizione, il comune di Acuto ha certificato con una prima nota n. 8180 del 22/11/2017 la sanabilità dell'immobile, vista la domanda di condono edilizio prot. n. 4284 - 254 del 30/12/1986, "previo pagamento delle somme a conguaglio dell'oblazione e degli oneri concessori, determinati con provvedimento prot. n. 1966 del 18/05/2011". Si procede, quindi, all'aggiornamento delle somme dovute, considerando gli interessi legali dal 01/01/1987 ad oggi, per cui l'importo a conguaglio per la chiusura della pratica risulta il seguente:

L'importo è da considerarsi presumibile e indicativo in quanto gli interessi legali devono essere calcolati fino al momento della reale chiusura della pratica, data che ad oggi risulta ovviamente non prevedibile. Si è proceduto comunque al calcolo degli interessi alla data odierna per avere un aggiornamento del prezzo, malgrado l'importo finale sarà necessariamente non corrispondente.

A seguito di ulteriore richiesta prodotta dalla sottoscritta, con nota del 27/12/2019 il Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Acuto comunica che: *"in conseguenza degli ulteriori accertamenti eseguiti dalla S.V. da cui scaturisce che la particella oggetto di domanda di sanatoria insiste parzialmente su area di proprietà della Provincia di Frosinone, si comunica che non è più ammissibile il condono edilizio richiesto in data 30/12/1986 prot. n. 4284/254 e pertanto l'unità immobiliare censita in catasto al fg. 7 part. 248 sub 5 (attualmente sub. 16 e 17) rimane a destinazione di soffitta"*.

3. DIA prot. n. 475 del 05/02/2003 presentata dal sig. ----- per lavori di ristrutturazione interna e rifacimento della facciata del fabbricato sito in Acuto, Via Prenestina n. 21. Il presente titolo è relativo al "rifacimento della copertura, alla tinteggiatura delle facciate e ad ulteriori interventi di manutenzione ed impiantistica da eseguire all'interno del fabbricato".

Nella suddetta pratica sono allegati la relazione tecnica asseverata dal tecnico per i lavori da eseguire, il rilievo fotografico del ristorante con annesso magazzino, l'elaborato planimetrico del 20/09/2001 e le planimetrie catastali, quest'ultimi firmati dal tecnico che raffigurano la part. 248 sub 4 (locale deposito e servizi al piano terra, portico e scala al piano S1 e legnaia al piano S2) e la part. 248 sub 3 (cucina al piano terra, al piano S1 soggiorno/pranzo e terrazzo, al piano S2 cantina e deposito e locale deposito); detti locali (sub 3 e 4) non sono rappresentati negli elaborati grafici allegati alle autorizzazioni sopra descritte.

Con Verbale di Accertamento prot. 3679 del 30/09/2003 i vigili urbani constatano che "sono in corso i lavori di tinteggiatura della facciata esterna, intonaci, tinteggiature e pavimentazioni all'interno del fabbricato, composto da locale uso ristorante con annesso magazzino". Il proprietario ----- dichiara che: "non sono state realizzate nuove costruzioni o opere strutturali e che i lavori riguardano la manutenzione ordinaria e straordinaria del locale ristorante con annesso magazzino come da denuncia di inizio attività presentata ai sensi della legge 23.12.1996 art. 2 e depositata in Comune in data 05.02.2003 prot. n. 475".

4. SCIA prot. n. 2117 del 27/05/2011 presentata dal sig. ----- per lavori di manutenzione straordinaria ai locali da adibirsi a Ristorante/Bar, con relativa richiesta di cambiamento di destinazione d'uso, riguardanti l'immobile sito in Acuto in via Prenestina n. 21, piano S2, identificato in catasto fabbricati al fg. 7, part. 248, sub. 3.

Relativamente alla pratica sopra descritta, con nota prot. n. 3169 del 20/07/2012, il Comune di Acuto rilascia al sig. ----- in qualità di proprietario il Certificato di Agibilità.

Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, lo stato dei luoghi dei beni oggetto della presente esecuzione è corrispondente alla documentazione allegata ai vari titoli edilizi sopra descritti, ad eccezione di quanto di seguito descritto: nella domanda di condono edilizio, prot. n. 4284/254 del 30/12/1986, il tecnico incaricato certifica che "la ditta ----- nel realizzare il proprio fabbricato con giusta licenza 01/02/1972 n. 110 ha realizzato abusivamente un avancorpo al piano terra sul lato ovest delle dimensioni di 23 mq per due piani (al primo piano è terrazzo)".

Nello stato di fatto l'avancorpo realizzato al piano terra risulta ampliato rispetto a quanto dichiarato nel condono perchè oltre ai servizi del ristorante con sovrastante terrazzo, di superficie pari a circa 20 mq è stato edificato un vano destinato ad angolo conversazione di altezza massima pari a 3,85. Nella planimetria catastale della part. 248 sub 8 allegata alla Dia prot. n. 475 del 05/02/2003 al piano terra lo stesso vano è rappresentato come deposito di altezza pari a 2,20.

Si può desumere che l'ampliamento dell'avancorpo per la porzione destinata a soggiorno sia stata realizzata in difformità al titolo abilitativo con il quale si richiede il condono, per cui si stima il costo presumibile della demolizione:

- Costo presumibile di demolizione del vano destinato ad angolo conversazione: € 5.000,00



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene oggetto di esecuzione non è inserito in un contesto condominiale, per cui non esistono vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Nella determinazione del valore di vendita dei beni oggetto di esecuzione, si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima per comparazione diretta; tale metodo, normalmente utilizzato nelle procedure di estimo, consente di determinare il valore di un immobile mediante il confronto diretto con altri beni aventi caratteristiche simili di cui si conoscono i prezzi di mercato. Si è quindi proceduto ad eseguire un'attenta analisi dei valori di compravendita normalmente utilizzati nel comune di Acuto, considerando beni con peculiarità affini agli immobili in oggetto, in particolare ubicati in zone limitrofe, aventi stessa destinazione d'uso, nonché caratteristiche tipologiche, dimensionali, stato conservativo e manutentivo similari, il tutto confrontato con i dati pubblicati da:

1. Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
2. Borsino Immobiliare, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali;
3. astegiudiziarie.it;
4. vendite online effettuate dalle principali agenzie immobiliari.

La scrivente ha, quindi, ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico, trattandosi di porzioni immobiliari di un unico fabbricato suddiviso in n. 4 livelli e ubicato in zona periferica del comune di Acuto, prospiciente via Prenestina ma comunque intercluso in quanto per accedervi è necessario attraversare particelle di altra proprietà, il tutto costituito dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Mansarda ubicata a Acuto (FR) - Via Prenestina, 21, piano 1**
Ubicato al piano 1 del fabbricato, il bene risulta porzione del piano sottotetto in corso di costruzione che in sede di sopralluogo risultava allo stato grezzo e utilizzato come deposito. E' accessibile dal piano terra mediante scala esterna, identificata catastalmente alla part. 248 sub 24 (non oggetto di pignoramento).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 248, Sub. 17 (porzione dell'ex sub 5), Categoria C
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene (arrotondato): € 16.500,00



Considerati i seguenti parametri:

- *stato di manutenzione e conservazione, finiture presenti e grado di comfort:* il bene, nel suo complesso, è allo stato grezzo, senza finiture né impianti;
- *attuale stato di occupazione dell'immobile:* il bene è in uso al debitore esecutato come deposito;



- *sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, regolarità edilizia*: il bene, oggetto di domanda di condono edilizio per uso abitativo tuttora in fase di definizione, non risulta sanabile ai sensi della nota rilasciata dal Comune di Acuto in data 27/12/2019.

Nel determinarne la valutazione, si considera il bene pertinenza o vano accessorio delle unità immobiliari principali.

- **Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Acuto (FR) - Via Prenestina, 21, piano T**,
Porzione di locale commerciale, destinato a ristorante, ubicato al piano terra del fabbricato. La porzione oggetto di esecuzione è accessibile dalla strada con ingressi indipendenti mediante l'attraversamento della part. 248 sub 14 (non oggetto di pignoramento).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 248, Sub. 15 (porzione dell'ex sub 11), Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene (arrotondato): € 112.000,00

Confrontando i seguenti dati:

- Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate: per la tipologia di "negozi" in stato conservativo normale e ubicati nella stessa zona è previsto un valore di vendita minimo pari a 550 €/mq e un valore massimo di 800 €/mq, in rapporto alla superficie lorda del bene;
- Borsino Immobiliare, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali: per la tipologia di "negozi" in buono stato conservativo e ubicati nella stessa zona sono previsti valori di vendita pari a 444 €/mq per la 2° fascia (ubicazione di minor pregio), pari a 572 €/mq per la fascia media, infine pari a 699 €/mq per la 1° fascia (ubicazione di maggior pregio).
- Astegiudiziarie.it: dalla consultazione del sito non sono emersi dati compatibili con i beni oggetto della presente esecuzione;
- Vendite online effettuate dalle agenzie immobiliari: dalla ricerca effettuata non sono emersi dati compatibili con i beni oggetto della presente esecuzione;

Considerati, altresì, i seguenti parametri:

- *stato di manutenzione e conservazione, finiture presenti e grado di comfort*: il bene, nel suo complesso, è in buono stato di conservazione e manutenzione, curato nelle scelte architettoniche e caratterizzato da finiture e materiali di qualità.
- *attuale stato di occupazione dell'immobile*: il bene è in uso alla società "-----", come da contratto allegato.
- *sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, regolarità edilizia*: sul bene non insistono vincoli e/o servitù.

Tutto ciò premesso, è stato determinato il più probabile valore di compravendita da attribuirsi al bene oggetto di stima, pari a 1.000 €/mq.

- **Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Acuto (FR) - Via Prenestina, 21, piano S1**,
Porzione di unità immobiliare ad uso residenziale, ubicata al piano S1 del fabbricato; il bene ha accesso dal piano terra mediante scala esterna e portico, identificati catastalmente alla part. 248 sub 22 (non oggetto di pignoramento) e sub 23 (bene n. 6).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 248, Sub. 19 (porzione dell'ex sub 7), Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene (arrotondato): € 57.500,00

Confrontando i seguenti dati:

- Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate: per la tipologia di "abitazioni civili" in stato conservativo normale e ubicati nella stessa zona è previsto un valore di vendita minimo pari a 470 €/mq e un valore massimo di 700 €/mq, in rapporto alla superficie lorda del bene;
- Borsino Immobiliare, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali: per la tipologia di "abitazioni civili" in buono stato e ubicati nella stessa zona sono previsti valori di vendita pari a 397 €/mq per la 2° fascia (ubicazione di minor pregio), pari a 528€/mq per la fascia media, infine pari a 659 €/mq per la 1° fascia (ubicazione di maggior pregio);
- Astegiudiziarie.it: dalla consultazione del sito si è riscontrato un valore di vendita per la tipologia "appartamento" ubicato nel comune di Acuto che varia, a seconda dello stato conservativo e della posizione, da un minimo pari a 600 €/mq ad un massimo pari a 900 €/mq.
- Vendite online effettuate dalle agenzie immobiliari: si è riscontrato un valore di vendita per la tipologia "appartamento" ubicato nel comune di Acuto che varia, a seconda dello stato conservativo e della posizione, da un minimo pari a 500 €/mq ad un massimo pari a 1.000 €/mq.

Considerati, altresì, i seguenti parametri:

- *stato di manutenzione e conservazione, finiture presenti e grado di comfort*: il bene, nel suo complesso, si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione;
- *attuale stato di occupazione dell'immobile*: è abitato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia e non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere;
- *sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, regolarità edilizia*: sul bene non insistono vincoli e/o servitù.

Tutto ciò premesso, è stato determinato il più probabile valore di compravendita da attribuirsi al bene oggetto di stima, pari a 650 €/mq.

- **Bene N° 4 - Ristorante ubicato a Acuto (FR) - Via Prenestina, 21, piano S2.**
Porzione di locale commerciale ad uso ristorante, ubicato al piano S2 del fabbricato; il bene, con corte antistante (sub. 27 - bene n. 8), è accessibile dal piano terra mediante scala esterna e portico, identificati catastalmente alla part. 248 sub 22 (non oggetto di pignoramento) e sub 23 (bene n. 6), nonché dalla part. 111 di altra proprietà e non oggetto di pignoramento, che allo stato attuale costituisce parcheggio a servizio dei ristoranti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 248, Sub. 21 (porzione dell'ex sub 9), Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene (arrotondato): € 95.000,00

Confrontando i seguenti dati:



- Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate: per la tipologia di "negozi" in stato conservativo normale e ubicati nella stessa zona è previsto un valore di vendita minimo pari a 550 €/mq e un valore massimo di 800 €/mq, in rapporto alla superficie lorda del bene;
- Borsino Immobiliare, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali: per la tipologia di "negozi" in buono stato conservativo e ubicati nella stessa zona sono previsti valori di vendita pari a 444 €/mq per la 2° fascia (ubicazione di minor pregio), pari a 572 €/mq per la fascia media, infine pari a 699 €/mq per la 1° fascia (ubicazione di maggior pregio).
- Astegiudiziarie.it: dalla consultazione del sito non sono emersi dati compatibili con i beni oggetto della presente esecuzione;
- Vendite online effettuate dalle agenzie immobiliari: dalla ricerca effettuata non sono emersi dati compatibili con i beni oggetto della presente esecuzione;

Considerati, altresì, i seguenti parametri:

- *stato di manutenzione e conservazione, finiture presenti e grado di comfort*: il bene, nel suo complesso, è in buono stato di conservazione e manutenzione;
- *attuale stato di occupazione dell'immobile*: il bene è in uso alla società "-----", come da contratto di locazione allegato;
- *sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, regolarità edilizia*: sul bene non insistono vincoli e/o servitù.

Tutto ciò premesso, è stato determinato il più probabile valore di compravendita da attribuirsi al bene oggetto di stima, pari a 900 €/mq.

- **Bene N° 5 - Deposito ubicato a Acuto (FR) - Via Prenestina, 21, piano S1-S2**
 Trattasi di un locale in corso di costruzione, destinato catastalmente a deposito con sovrastante terrazzo. E' accessibile al piano S2 mediante corte esterna, identificata catastalmente alla part. 248 sub 27 (bene n. 8), mentre al piano S1 il terrazzo è accessibile dalla civile abitazione, identificata catastalmente alla part. 248 sub 18 (non oggetto di pignoramento) e sub 19 (bene n. 3).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 248, Sub. 12, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene (arrotondato): € 7.000,00

Poiché per il bene n. 5 non sono stati riscontrati dati pubblicati, considerati i seguenti parametri:

- *stato di manutenzione e conservazione, finiture presenti e grado di comfort*: il bene è allo stato grezzo, senza finiture nè impianti. Il terrazzo è privo di parapetto quindi inaccessibile per motivi di sicurezza.
- *attuale stato di occupazione dell'immobile*: il bene è in uso al debitore esecutato, al piano S1 come terrazzo a servizio dell'abitazione (bene n. 3) al piano S2 come deposito.
- *sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, regolarità edilizia*: sul bene non insistono vincoli e/o servitù.

Tutto ciò premesso, è stato determinato il più probabile valore di compravendita da attribuirsi

al bene oggetto di stima, pari a 100 €/mq.

- **Bene N° 6 – Portico ubicato a Acuto (FR) - Via Prenestina, 21, piano S1**
Trattasi di una porzione di portico al piano S1, accessibile dal piano terra mediante la particella 248, sub 22, non oggetto di pignoramento. Antistante al portico è la corte esterna, identificata catastalmente alla part. 248 sub 27 (bene n. 8).
Identificato al Catasto Fabbricati – Fg. 7, part. 248 sub 23 (porzione dell'ex sub 13), Categoria C2
Valore di stima del bene (arrotondato): € 1.500,00

Nel determinarne la valutazione, si considera il bene pertinenza o vano accessorio delle unità immobiliari principali.

- **Bene N° 7 – Lastrico solare ubicato a Acuto (FR) - Via Prenestina, 21, piano 1**
Trattasi di porzione di terrazza, ubicata al piano 1, accessibile dal piano terra mediante la scala esterna identificata catastalmente alla part. 248 sub 24, non oggetto di pignoramento.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 248, Sub. 25 (porzione dell'ex sub 13), Categoria lastrico solare
Valore di stima del bene: € 500,00

Nel determinarne la valutazione, si considera il bene pertinenza o vano accessorio delle unità immobiliari principali.

- **Bene N° 8 - Corte esterna ubicata a Acuto (FR) - Via Prenestina, 21, piano T-S1-S2**
Trattasi di una corte esterna, identificata catastalmente come bene comune non censibile, antistante il portico (bene n. 6), il ristorante ubicato al piano S2 (bene n. 4) e il deposito (bene n. 5).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 248, Sub. 27 (porzione dell'ex sub 6 e sub 10)
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 10.000,00

Nel determinarne la valutazione, si considera il bene pertinenza o vano accessorio delle unità immobiliari principali.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Mansarda Acuto (FR) - Via Prenestina, 21, piano 1	29,42 mq	650,00 €/mq	€ 19.123,00	100,00%	€ 19.123,00
Bene N° 2 - Ristorante Acuto (FR) - Via Prenestina, 21, piano T	126,93 mq	1.000,00 €/mq	€ 126.930,00	100,00%	€ 126.930,00
Bene N° 3 - Appartamento Acuto (FR) - Via Prenestina, 21, piano S1	100,00 mq	650,00 €/mq	€ 65.000,00	100,00%	€ 65.000,00
Bene N° 4 - Ristorante Acuto (FR) - Via Prenestina, 21, piano S2	119,80 mq	900,00 €/mq	€ 107.820,00	100,00%	€ 107.820,00
Bene N° 5 - Deposito Acuto (FR) - Via Prenestina, 21, piano S1-S2	80,75 mq	100,00 €/mq	€ 8.075,00	100,00%	€ 8.075,00

Bene N° 6 - Portico Acuto (FR) - Via Prenestina, 21, piano S1	2,91 mq	650,00 €/mq	€ 1.891,50	100,00%	€ 1.891,50
Bene N° 7 - Lastrico solare Acuto (FR) - Via Prenestina, 21, piano 1	1,25 mq	650,00 €/mq	€ 812,50	100,00%	€ 812,50
Bene N° 8 - Corte esterna Acuto (FR) - Via Prenestina, 21, piano T-S1-S2	17,44 mq	650,00 €/mq	€ 11.336,00	100,00%	€ 11.336,00
Valore di stima:					€ 340.988,00

Deprezamenti (costi presumibili)

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costo demolizione vano destinato ad angolo conversazione (bene n. 2)	5.000,00	€
Immobile intercluso (-10%)	34.098,80	€
Totale	39.098,80	€

Valore finale di stima (arrotondato):

€ 300.000,00

ULTERIORI CONCLUSIONI

Si segnala che i beni oggetto di esecuzione sono sprovvisti di Attestato di Prestazione Energetica.

Il lotto ove sorge il fabbricato oggetto di esecuzione non ha delimitazioni con la limitrofa part. 111, non in vendita perché non oggetto di pignoramento e di altra proprietà catastale.

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 10/01/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Patrizi Debora