TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Biagi Diana, nell'Esecuzione Immobiliare 88/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

Firmato Da: BIAGI DIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b4278394e8284ddb3498fed544bdcf8

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Descrizione 4
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Acuto (FR) - Via La Forma snc 4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Acuto (FR) - Via La Forma snc 5
Lotto Unico 5
Completezza documentazione ex art. 567 5
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Acuto (FR) - Via La Forma snc 5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Acuto (FR) - Via La Forma snc 5
Titolarità 5
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Acuto (FR) - Via La Forma snc 5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Acuto (FR) - Via La Forma snc 6
Consistenza 6
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Acuto (FR) - Via La Forma snc 6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Acuto (FR) - Via La Forma snc 6
Dati Catastali 7
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Acuto (FR) - Via La Forma snc 7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Acuto (FR) - Via La Forma snc 7
Stato di occupazione 8
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Acuto (FR) - Via La Forma snc 8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Acuto (FR) - Via La Forma snc 8
Provenienze Ventennali 8
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Acuto (FR) - Via La Forma snc 8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Acuto (FR) - Via La Forma snc 9
Formalità pregiudizievoli 10
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Acuto (FR) - Via La Forma snc 10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Acuto (FR) - Via La Forma snc 10
Normativa urbanistica 11
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Acuto (FR) - Via La Forma snc 11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Acuto (FR) - Via La Forma snc 11
Regolarità edilizia 11
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Acuto (FR) - Via La Forma snc 11

Firmato Da: BIAGI DIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b4278394e8284ddb3499fed544bdcf8

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Acuto (FR) - Via La Forma snc....12

Stima / Formazione lotti....12

Firmato Da: BIAGI DIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b4278394e8284ddb3498fed544bdcf8

INCARICO

All'udienza del 25/09/2024, il sottoscritto Arch. Biagi Diana, con studio in Via del Castagno, 15 - 03023 - Ceccano (FR), email dianabiagi@inwind.it, PEC diana.biagi@archiworldpec.it, Tel. 328 10 17 600, Fax 0775 601 085, 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** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Acuto (FR) - Via La Forma snc
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Acuto (FR) - Via La Forma snc

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A ACUTO (FR) - VIA LA FORMA SNC

Gli immobili pignorati erano stati realizzati per diventare il centro cinofilo denominato Colli "Orsoni".

Il centro era finalizzato a ricovero di cani per allevamento ed addestramento ed era costituito da tre fabbricati, di cui uno destinato ad alloggio conduttore dell'azienda, uno a punto vendita, ufficio, abitazione custode e accessori, e uno, suddiviso in box, destinato a canile.
Entrambe gli edifici destinati in parte ad alloggio, hanno subito ampliamenti ed una ristrutturazione finalizzati ad adibirli prevalentemente ad uso abitativo.

L'immobile una volta utilizzato prevalentemente come punto vendita, oggi è suddiviso in due appartamenti.
Un appartamento è rifinito, ma in stato di abbandono, ed è diviso in zona pranzo, angolo cottura, camera e bagno.
L'altro è diviso in zona pranzo, cucina , due camere, bagno e portico, ma non è ancora stato completato.
Solo la parte centrale del fabbricato è rimasta immutata ed è divisa in un grande ambiente, ex punto vendita, una camera uso ufficio, un bagno e due locali uso deposito.

L'intero immobile risente dei problemi di impermeabilizzazione della copertura, per cui, all'interno di diversi ambienti, sono presenti muffe sulle pareti e sui soffitti.

Anche l'immobile che era destinato ad alloggio del custode è stato oggetto di un ampliamento importante ed oggi è utilizzato come abitazione dai debitori esecutati.
E' diviso in ingresso, soggiorno, cucina/pranzo, tre camere da letto, di cui una con bagno interno non ancora realizzato, un bagno e portico.

Gli immobili sono allacciati alle pubbliche utenze per l'energia elettrica e l'acqua, mentre per il gas è installato un bombolone per il GPL e per gli scarichi è stato realizzato un pozzo nero.

Firmato Da: BIAGI DIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b4278394e8284ddb3499fed544bdcf8

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

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ACUTO (FR) - VIA LA FORMA SNC

Il terreno oggetto del pignoramento è confinante con l'immobile al BENE n.1.
Sul terreno ad oggi ci sono 45 alberi di ulivo.

In data 30/06/2006 è stato rilasciato il Permesso a costruire n.6/2006 per la realizzazione di un punto ristoro provvisorio da realizzare sul terreno, punto ristoro già presente nel progetto presentato nel 2004 finalizzato alla realizzazione del centro cinofilo.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Acuto (FR) - Via La Forma snc
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Acuto (FR) - Via La Forma snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A ACUTO (FR) - VIA LA FORMA SNC

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ACUTO (FR) - VIA LA FORMA SNC

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A ACUTO (FR) - VIA LA FORMA SNC

Firmato Da: BIAGI DIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b4278394e8284ddb3498fed544bdcf8

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il signor **** Omissis **** è vedovo dal 01/05/2002, come da certificato allegato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ACUTO (FR) - VIA LA FORMA SNC

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il signor **** Omissis **** risulta divorziato dal 17/06/2020, come da certificato allegato.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A ACUTO (FR) - VIA LA FORMA SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ex abitazione conduttore	100,00 mq	115,00 mq	1	115,00 mq	2,80 m	T
ex abitazione custode, punto vendita, ecc.	170,00 mq	190,00 mq	1	190,00 mq	2,80 m	T
canile	270,00 mq	300,00 mq	0,50	150,00 mq	2,80 m	T
corte	9500,00 mq	9500,00 mq	0,05	475,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**930,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**930,00 mq**		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ACUTO (FR) - VIA LA FORMA SNC

Firmato Da: BIAGI DIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b4278394e8284ddb3499fed544bdcf8

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	6410,00 mq	6410,00 mq	1	6410,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	6410,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	6410,00 mq		

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A ACUTO (FR) - VIA LA FORMA SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	309			D8				3570 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Gli immobili hanno subito interventi di ampliamento e redistribuzione degli spazi interni finalizzati alla loro attuale destinazione abitativa.
In fase di stima si terrà conto della eventuale necessità, da parte dell'aggiudicatario, di farsi carico delle spese per le variazioni catastali, applicando un deprezzamento adeguato.
Ai fini della perizia si allegano le planimetrie dello stato attuale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ACUTO (FR) - VIA LA FORMA SNC

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
9	51				Seminativo arborato	2	6410 mq	23,17 €	19,86 €	

Firmato Da: BIAGI DIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b4278394e8284ddb3498fed544bdcf8

Corrispondenza catastale

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

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A ACUTO (FR) - VIA LA FORMA SNC

L'immobile risulta occupato dai debitori esecutati.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ACUTO (FR) - VIA LA FORMA SNC

Il terreno risulta occupato dai debitori esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A ACUTO (FR) - VIA LA FORMA SNC

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 09/06/2003 al 06/08/2004</td><td rowspan="9">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Tavassi Giorgio</td><td>27/05/2003</td><td>106619</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria di Frosinone</td><td>09/06/2003</td><td>9934</td><td>6687</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Dal 06/08/2004 al</td><td>**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
</table>

Firmato Da: BIAGI DIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b4278394e8284ddb3499fed544bdcf8

06/11/2024		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Fiore Carla	30/07/2004	647/367	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Frosinone	06/08/2004	20953	12521
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ACUTO (FR) - VIA LA FORMA SNC

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **30/12/2003** al **06/11/2024**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Fiore Carla	20/12/2003	191/104	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Frosinone	30/12/2003	27205	19294
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

Firmato Da: BIAGI DIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b4278394e8284ddb3498fed544bdcf8

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A ACUTO (FR) - VIA LA FORMA SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 06/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
  Iscritto a Frosinone il 17/09/2021
  Reg. gen. 15145 - Reg. part. 1383
  Quota: piena proprietà
  Importo: € 160.000,00
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 80.000,00
  Rogante: Nigro Angelo
  Data: 15/09/2021
  N° repertorio: 2006/1124

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Frosinone il 21/06/2024
  Reg. gen. 11464 - Reg. part. 9314
  Quota: piena proprietà
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ACUTO (FR) - VIA LA FORMA SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 06/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
  Iscritto a Frosinone il 17/09/2021
  Reg. gen. 15145 - Reg. part. 1383
  Quota: piena proprietà
  Importo: € 160.000,00
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 80.000,00
  Rogante: Nigro Angelo
  Data: 15/09/2021
  N° repertorio: 2006/1124

Firmato Da: BIAGI DIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b4278394e8284ddb3499fed544bdcf8

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Frosinone il 21/06/2024
  Reg. gen. 11464 - Reg. part. 9314
  Quota: piena proprietà
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A ACUTO (FR) - VIA LA FORMA SNC

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Acuto prevede che l'immobile ricada in zona E - Agricola.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ACUTO (FR) - VIA LA FORMA SNC

IL Piano Regolatore Generale di Acuto prevede che il terreno ricada in zona E - Agricola.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A ACUTO (FR) - VIA LA FORMA SNC

Il Comune di Acuto ha rilasciato il Permesso a costruire n.6/2004 in data 10/12/2004, per la realizzazione di un centro cinofilo per il ricovero di cani, per allevamento ed addestramento, con annessi fabbricati ad uso abitazione del conduttore e punto di ristoro.
In data 11/07/2005 è stata presentata una Variante al Permesso a costruire n.6/2004, in cui vengono variati gli edifici accessori e, successivamente, una Variante per la realizzazione del canile.
In data 30/06/2006 è stato rilasciato il Permesso a costruire n.6/2006 per la realizzazione di un punto ristoro provvisorio da realizzare sul terreno al mapp. 51, anch'esso oggetto di pignoramento e, sul quale, era già prevista la realizzazione di un punto ristoro all'interno del centro cinofilo, presente nel progetto presentato nel 2004.
In data 01/08/2006 il Comune di Acuto ha rilasciato il Certificato di Agibilità dei locali ad uso residenza del conduttore, ufficio, punto vendita, casa del custode e rimessa attrezzi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Firmato Da: BIAGI DIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b4278394e8284ddb3499fed544bdcf8

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i progetti allegati alle autorizzazioni, se non nella realizzazione dell'immobile destinato a canile.
I locali accessori sono stati abusivamente, ampliati e destinati prevalentemente ad uso abitativo, mentre, gli immobili destinati a punto ristoro, sia quello previsto nel progetto del 2004 e sia quello provvisorio previsto nel progetto del 2006, e per i quali sono stati rilasciati i permessi a costruire, non sono stati mai realizzati.

Le difformità riscontrate non possono essere sanate perchè, sia le ragioni del credito, sia la data di realizzazione delle opere, risalgono ad una data successiva al 2003.
Inoltre non trova applicazione l'art.36 in quanto gli interventi abusivi non sono conformi agli strumenti urbanistici vigenti, infatti gli immobili si trovano in zona agricola dove possono essere realizzate esclusivamente strutture necessarie alla gestione dell'attività che si svolge.
Le parti abusive, però, non potrebbero essere demolite, perchè verrebbe pregiudicata la stabilità delle opere regolarmente realizzate, per questo potrebbe trovare applicazione l'art.34, comma 2, del D.P.R. n.380/2001, che viene di seguito riportato.
"Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al triplo del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale."

Di tutto quanto detto si terrà conto in fase di stima dell'immobile applicando un congruo indice di deprezzamento.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ACUTO (FR) - VIA LA FORMA SNC

In data 30/06/2006 è stato rilasciato il Permesso a costruire n.6/2006 per la realizzazione di un punto ristoro provvisorio da realizzare sul terreno, punto ristoro già presente nel progetto presentato nel 2004, finalizzato alla realizzazione del centro cinofilo indicato come BENE N.1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Firmato Da: BIAGI DIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b4278394e8284ddb3499fed544bdcf8

quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Acuto (FR) - Via La Forma snc
  Gli immobili pignorati erano stati realizzati per diventare il centro cinofilo denominato Colli "Orsoni". Il centro era finalizzato a ricovero di cani per allevamento ed addestramento ed era costituito da tre fabbricati, di cui uno destinato ad alloggio conduttore dell'azienda, uno a punto vendita, ufficio, abitazione custode e accessori, e uno, suddiviso in box, destinato a canile. Entrambe gli edifici destinati in parte ad alloggio, hanno subito ampliamenti ed una ristrutturazione finalizzati ad adibirli prevalentemente ad uso abitativo. L'immobile una volta utilizzato prevalentemente come punto vendita, oggi è suddiviso in due appartamenti. Un appartamento è rifinito, ma in stato di abbandono, ed è diviso in zona pranzo, angolo cottura, camera e bagno. L'altro è diviso in zona pranzo, cucina , due camere, bagno e portico, ma non è ancora stato completato. Solo la parte centrale del fabbricato è rimasta immutata ed è divisa in un grande ambiente, ex punto vendita, una camera uso ufficio, un bagno e due locali uso deposito. L'intero immobile risente dei problemi di impermeabilizzazione della copertura, per cui, all'interno di diversi ambienti, sono presenti muffe sulle pareti e sui soffitti. Anche l'immobile che era destinato ad alloggio del custode è stato oggetto di un ampliamento importante ed oggi è utilizzato come abitazione dai debitori esecutati. E' diviso in ingresso, soggiorno, cucina/pranzo, tre camere da letto, di cui una con bagno interno non ancora realizzato, un bagno e portico. Gli immobili sono allacciati alle pubbliche utenze per l'energia elettrica e l'acqua, mentre per il gas è installato un bombolone per il GPL e per gli scarichi è stato realizzato un pozzo nero.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 309, Categoria D8
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 334.800,00

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Acuto (FR) - Via La Forma snc
  Il terreno oggetto del pignoramento è confinante con l'immobile al BENE n.1. Sul terreno ad oggi ci sono 45 alberi di ulivo.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 51, Qualità Seminativo arborato
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 32.050,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare Acuto (FR) - Via La Forma snc	930,00 mq	360,00 €/mq	€ 334.800,00	100,00%	€ 334.800,00
Bene N° 2 - Terreno Acuto (FR) - Via La Forma snc	6410,00 mq	5,00 €/mq	€ 32.050,00	100,00%	€ 32.050,00
				Valore di stima:	€ 366.850,00

Firmato Da: BIAGI DIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b4278394e8284ddb3499fed544bdcf8

Valore di stima: € 366.850,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	50,00	%

Valore finale di stima: **€ 183.425,00**

Il valore finale del compendio pignorato, arrotondato per eccesso, è pari ad € 183.000,00.

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.

Ceccano, li 16/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Biagi Diana

Firmato Da: BIAGI DIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b4278394e8284ddb3498fed544bdcf8