
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Dello Russo Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 184/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico.....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 184/2019 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 365.700,00	14

INCARICO

All'udienza del 29/06/2020, il sottoscritto Ing. Dello Russo Michele, con studio in Via V. Ferrarelli, 27 - 03100 - Frosinone (FR), email micheledellorusso@gmail.com, PEC michele.dellorusso@ingpec.eu, Tel. 333 5645874, Fax 0775 1880247, 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** - Villa ubicata a Anagni (FR) - via Osteria della Fontana,16

DESCRIZIONE

Trattasi di una villa, con giardino esclusivo sita nel Comune di Anagni (FR) in via Osteria della Fontana,16. L'immobile, con destinazione d'uso residenziale, è costituito da un piano terra con un portico esterno, un ampio giardino ed è inserito nella zona periferica del Comune di Anagni. Il contesto in cui è inserita la villa è a vocazione agricola. Sono presenti nelle immediate vicinanze locali commerciali. L'immobile dista dal centro storico del Comune di Anagni circa 3,4 Km mentre dal casello autostradale "A1" circa 3 Km.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Anagni (FR) - via Osteria della Fontana,16

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a Nord con particella n.5, a Sud con particella n.465, a Est con Strada Comunale e part. 147 ad Ovest con particella n.465.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	117,00 mq	152,00 mq	1,00	152,00 mq	3,00 m	Terra
Portico	62,00 mq	62,00 mq	0,30	18,60 mq	3,00 m	Terra
Giardino di pertinenza	4070,00 mq	4070,00 mq	0,02	81,40 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				252,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				252,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ai fini della consistenza dell'immobile pignorato sono stati considerati solamente il piano terra della residenza, il giardino di pertinenza con la piscina, pozzo artesiano, vasca, tettoia in legno con sottostante barbecue, strutture per il ricovero degli attrezzi agricoli e centrale termica. Tutte le altre strutture non essendo sanabili non sono state considerate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/10/1980 al 14/09/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 75, Part. 146 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 39 80 Reddito dominicale € 16,44 Reddito agrario € 16,44
Dal 25/07/1990 al 14/09/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 416 Categoria T
Dal 14/09/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 416 Categoria T

Dal 14/09/1990 al 20/05/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 75, Part. 146 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 39 80 Reddito dominicale € 16,44 Reddito agrario € 16,44
Dal 01/01/1992 al 17/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 416 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale 231 mq Rendita € 433,82
Dal 20/05/1995 al 17/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 75, Part. 417 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 27 35 Reddito dominicale € 11,30 Reddito agrario € 11,30
Dal 17/12/2013 al 18/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 75, Part. 417 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 27 35 Reddito dominicale € 11,30 Reddito agrario € 11,30
Dal 17/12/2013 al 18/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 416 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale 231 mq Rendita € 433,82

I titolari catastali coincidono con quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	75	416			A2	2	7 vani	231 mq	433,82 €	T-1	

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
75	417				Seminativo arborato	3	00 27 35 mq	11,3 €	11,3 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non c'è corrispondenza catastale. Le difformità riguardano una diversa distribuzione interna al piano terra ed un cambio di destinazione d'uso al piano sottotetto. Il costo presunto per l'aggiornamento catastale è di circa 1.500,00 euro. Si rimanda al capitolo "Regolarità Edilizia" per quanto concerne i vari abusi edilizi.

PRECISAZIONI

Non ci sono precisazioni da rilevare.

PATTI

Non risultano trascrizioni di patti.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile internamente si trova in buono stato di conservazione. Per quanto riguarda il giardino esterno sono necessari interventi di manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di una villa, con giardino esclusivo sita nel Comune di Anagni (FR) in via Osteria della Fontana,16. L'immobile, con destinazione d'uso residenziale, è costituito da un piano terra con un portico esterno, un piano sottotetto ed un ampio giardino ed è inserito nella zona periferica del Comune di Anagni. Il contesto in cui è inserita la villa è a vocazione agricola. Sono presenti nelle immediate vicinanze locali commerciali. L'immobile dista dal centro storico del Comune di Anagni circa 3,4 Km mentre dal casello autostradale "A1" circa 3 Km. L'immobile internamente si trova in buono stato di conservazione mentre il giardino esterno necessita di interventi di manutenzione ordinaria. Esso è composto da un piano terra con un ingresso, soggiorno con camino, cucina, due camere da letto e un bagno. Per quanto riguarda il piano sottotetto vale quanto riportato nel capitolo

"Regolarità urbanistica". Le finiture sono rappresentate da pavimentazione in cotto, pareti tinteggiate, infissi e porte in legno, riscaldamento autonomo a GPL con presenza di termosifoni. Gli impianti sono perfettamente funzionanti benchè sprovvisti delle relative certificazioni. La struttura dell'edificio è del tipo in muratura portante. Il solaio di sottotetto è in latero-cemento. La copertura è di tipo a falde con struttura portante in legno lamellare. La facciata dell'edificio è in muratura a faccia vista al piano terra e tinteggiata al piano sottotetto. Lo scarico delle acque reflue domestiche avviene mediante Fossa Imhoff e successiva sub irrigazione. Il giardino di pertinenza è delimitato parte in rete metallica e parte in muratura. L'ingresso alla villa avviene direttamente dalla strada Comunale mediante cancello carrabile e viale pavimentato di larghezza pari a 3,9 m. All'interno del giardino è presente un pozzo artesiano in disuso, delle piccole strutture per il ricovero degli attrezzi agricoli e caldaia ed una vasca di circa 6 mq. Di fronte la residenza insiste una tettoia in legno di dimensioni 17,90x3,15 m con sottostante barbecue. Nella parte retrostante del giardino è presente un impianto fotovoltaico montato su una struttura in carpenteria metallica con altezza nel punto di colmo di circa 4 m su cui sono ancorati n.77 pannelli fotovoltaici (5 file da 15 pannelli sommati ad altri n.2 pannelli per una potenza totale di picco di circa 12 Kwp). Al di sotto dell'impianto fotovoltaico sono stati ricavati dei vani mediante pannelli isopan verticali di dimensioni totali pari a 9,20x3,70 m.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato. Un eventuale canone di locazione è stimabile in circa 1.200,00 euro mensili.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/09/1990 al 17/12/2013	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Angelo Salvi	14/09/1990	17780	4211
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	08/10/1990	13827	11345
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/12/2013	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Angelo Salvi	17/12/2013	68556	19603
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	10/01/2014	323	307
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 11/08/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 29/01/2019
Reg. gen. 1386 - Reg. part. 115
Importo: € 33.882,97
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 08/03/2019
Reg. gen. 3976 - Reg. part. 484
Importo: € 2.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 12/03/2019
Reg. gen. 4114 - Reg. part. 496
Importo: € 23.558,57
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale- dichiarazione di invalidità trascrizioni**
Trascritto a Frosinone il 10/02/2017

Reg. gen. 2101 - Reg. part. 1713

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **Atto di pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 07/11/2019

Reg. gen. 17542 - Reg. part. 13525

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona E1 "agricola" secondo il vigente P.R.G. del Comune di Anagni. Una piccola parte della particella n°417 ricade in zona H1 "Zona con vincolo di inedificabilità". E' presente il vincolo paesaggistico di cui all'art. 45 del P.T.P.R. della Regione Lazio "Beni puntuali e lineari diffusi testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e territori contermini" in quanto parte dell'immobile ricade nella fascia di rispetto dell'antistante strada comunale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è legittimato dal punto di vista urbanistico dalla Licenza Edilizia n°35 del 01/08/1975.

L'immobile pignorato presenta diverse difformità urbanistiche rispetto alla Concessione Edilizia n°35 del 01/08/1975. Essendo il terreno su cui insiste l'immobile ricadente in zona E1 secondo il vigente P.R.G. del Comune di Anagni alcuni abusi edilizi non possono essere sanati pertanto ai fini della conformità urbanistica dovranno essere effettuati dei lavori per la rimessa in pristino dell'immobile come da elaborati progettuali di cui alla Concessione Edilizia n°35 del 01/08/1975. In particolare la Concessione in oggetto prevedeva la realizzazione di un immobile residenziale con caratteristiche rurali di un solo piano di superficie pari a 152,45 mq. Lo stato di fatto invece presenta un piano sottotetto adibito a residenza che non può essere sanato sulla base della vigente normativa urbanistica. Ai fini della regolarizzazione urbanistica pertanto dovrà essere demolita la scala di collegamento tra i due piani, rimosse le finestre e ricostruita la tamponatura del piano sottotetto e chiuso il relativo solaio di calpestio al fine di ottenere un locale tombato non accessibile (a meno di una botola per poter effettuare eventuali manutenzioni ordinarie e straordinarie). In tal modo il locale sottotetto perde definitivamente la propria identità funzionale e la relativa rilevanza giuridica. Il costo presunto delle opere di demolizione e di ripristino, comprese le pratiche edilizie (SCIA, ex Genio Civile, autorizzazione paesaggistica, ecc.), per riportare l'immobile nella legittimità urbanistica sono di circa 12.000,00 Euro da detrarre al costo di stima. Per quanto riguarda la piscina esterna è possibile la regolarizzazione mediante Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n°380/01 in quanto ricadente al di fuori della fascia di rispetto dell'art.45 del P.T.P.R. della Regione Lazio. Il costo presunto per la regolarizzazione urbanistica (contributo di costruzione, ammende, pratiche edilizie ed ex Genio Civile) è di circa 14.000,00 euro. Per quanto riguarda la struttura in muratura adibita a residenza di dimensioni 9.85x6.90 m invece dovrà essere demolita in quanto non regolarizzabile

urbanisticamente. Non essendo stata trovata alcuna pratica edilizia per quanto concerne l'impianto fotovoltaico e relativa struttura metallica, essendo antieconomico la regolarizzazione, esso dovrà essere rimosso insieme con i pannelli isopan sottostanti la struttura metallica e costituenti vani utili. Dovranno essere anche rimosse le strutture in prossimità dell'impianto fotovoltaico. Il costo presunto delle varie demolizioni, rimozioni e degli oneri di smaltimento dei rifiuti è di circa 10.000,00 euro.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerato che il bene pignorato è costituito da una villa con giardino di pertinenza si è optato per un lotto unico.

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Anagni (FR) - via Osteria della Fontana,16
Trattasi di una villa, con giardino esclusivo sita nel Comune di Anagni (FR) in via Osteria della Fontana,16. L'immobile, con destinazione d'uso residenziale, è costituito da un piano terra con un portico esterno, un ampio giardino ed è inserito nella zona periferica del Comune di Anagni. Il contesto in cui è inserita la villa è a vocazione agricola. Sono presenti nelle immediate vicinanze locali commerciali. L'immobile dista dal centro storico del Comune di Anagni circa 3,4 Km mentre dal casello autostradale "A1" circa 3 Km.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 416, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 417, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 403.200,00
La stima dell'immobile in oggetto è stata effettuata sulla base del metodo comparativo, considerando inoltre la situazione del mercato in termini di domanda e offerta, l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, lo stato di manutenzione dello stesso, la tipologia di struttura portante e relativo anno di realizzazione della stessa, la tecnologia utilizzata ai fini del contenimento energetico.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Anagni (FR) - via Osteria della Fontana,16	252,00 mq	1.600,00 €/mq	€ 403.200,00	100,00%	€ 403.200,00

Valore di stima:	€ 403.200,00
------------------	--------------

Valore di stima: € 403.200,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	37500,00	€

Valore finale di stima: € 365.700,00

Il deprezzamento dell'immobile tiene conto dei costi per l'aggiornamento catastale, degli oneri per la regolarizzazione urbanistica delle strutture abusive, per la demolizione e rimozione delle strutture non sanabili e delle varie pratiche edilizie.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si fa presente che l'atto di pignoramento del 12/10/2019 trascritto a Frosinone il 07/11/2019 R.P. n°13525 riporta come soggetti a favore la Banca Popolare del Frusinate Soc. Coop. P.A. con sede in Piazzale De Matthaeis, 55 - 03100 Frosinone P.IVA 01781530603. Successivamente i crediti vantati dalla Banca Popolare del Frusinate sono stati ceduti in data 11/12/2019 alla società POP NPLs 2019 S.r.l. con sede legale in Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri n. 1 C.F. e P.IVA 05043330264.

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 22/11/2020



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Dello Russo Michele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali operazioni peritali (Aggiornamento al 13/11/2020)

- ✓ N° 2 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 13/11/2020)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di mappa lotto unico (Aggiornamento al 13/11/2020)
- ✓ N° 4 Google maps - Mappa ubicazione immobile (Aggiornamento al 13/11/2020)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria catastale lotto unico (Aggiornamento al 13/11/2020)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche (Aggiornamento al 13/11/2020)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Planimetria stato attuale lotto unico (Aggiornamento al 13/11/2020)
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Accertamenti urbanistici (Aggiornamento al 13/11/2020)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 13/11/2020)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Certificato di residenza (Aggiornamento al 13/11/2020)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Certificato di stato libero (Aggiornamento al 13/11/2020)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Atti di provenienza lotto unico (Aggiornamento al 13/11/2020)
- ✓ N° 13 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di destinazione urbanistica lotto unico (Aggiornamento al 13/11/2020)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Attestazione invio elaborato peritale (Aggiornamento al 13/11/2020)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Elaborato peritale privacy (Aggiornamento al 13/11/2020)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Anagni (FR) - via Osteria della Fontana,16
Trattasi di una villa, con giardino esclusivo sita nel Comune di Anagni (FR) in via Osteria della Fontana,16. L'immobile, con destinazione d'uso residenziale, è costituito da un piano terra con un portico esterno, un ampio giardino ed è inserito nella zona periferica del Comune di Anagni. Il contesto in cui è inserita la villa è a vocazione agricola. Sono presenti nelle immediate vicinanze locali commerciali. L'immobile dista dal centro storico del Comune di Anagni circa 3,4 Km mentre dal casello autostradale "A1" circa 3 Km. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 416, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 417, Qualità Seminativo arborato. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona E1 "agricola" secondo il vigente P.R.G. del Comune di Anagni. Una piccola parte della particella n°417 ricade in zona H1 "Zona con vincolo di inedificabilità". E' presente il vincolo paesaggistico di cui all'art. 45 del P.T.P.R. della Regione Lazio "Beni puntuali e lineari diffusi testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e territori contermini" in quanto parte dell'immobile ricade nella fascia di rispetto dell'antistante strada comunale.

Prezzo base d'asta: € 365.700,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 184/2019 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 365.700,00

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Anagni (FR) - via Osteria della Fontana,16		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 416, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 417, Qualità Seminativo arborato	Superficie	252,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile internamente si trova in buono stato di conservazione. Per quanto riguarda il giardino esterno sono necessari interventi di manutenzione ordinaria.		
Descrizione:	Trattasi di una villa, con giardino esclusivo sita nel Comune di Anagni (FR) in via Osteria della Fontana,16. L'immobile, con destinazione d'uso residenziale, è costituito da un piano terra con un portico esterno, un ampio giardino ed è inserito nella zona periferica del Comune di Anagni. Il contesto in cui è inserita la villa è a vocazione agricola. Sono presenti nelle immediate vicinanze locali commerciali. L'immobile dista dal centro storico del Comune di Anagni circa 3,4 Km mentre dal casello autostradale "A1" circa 3 Km.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato. Un eventuale canone di locazione è stimabile in circa 1.200,00 euro mensili.		