TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Scarpino Gianfranco, nell'Esecuzione Immobiliare 210/2014 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

Firmato Da: SCARPINO GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 648996e43e94812e072cd2e4974b34c9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

Con udienza del 19/12/2014, il sottoscritto Ing. Scarpino Gianfranco, con studio in Piazza Cairoli, 1 - 03100 - Frosinone (FR), email gianfrancoscarpino@libero.it, PEC gianfranco.scarpino@ingpec.eu, Tel. 0775 855 128 , Fax 0775 834 688, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Piro Giampaolo presso il Tribunale di Frosinone.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17
- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Anagni (FR) - Via Barone Fontana Ceraso 17
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17
- **Bene N° 4** - Corte o resede ubicato a Anagni (FR) - Via Barone Fontana Ceraso 17
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Anagni (FR) - Via Barone Fontana Ceraso 17

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SCARPINO GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 648996e43e94812e072cd2e4974b34c9

LOTTO 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SCARPINO GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 648996e43e94812e072cd2e4974b34c9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17
- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Anagni (FR) - Via Barone Fontana Ceraso 17

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

L'immobile pignorato si trova nel Comune di Anagni, in via Barone Fontana Ceraso 17, individuato dalla particella del N.C.E.U. al F. 85 N. 274/2 (All. 3a), di categoria A/3, classe 3, con una consistenza di 4,5 vani catastali ed una rendita di € 278,89.

L'immobile è attualmente libero, esso è situato al piano terra di una palazzina di due piani (All. N. 2, foto a-b), realizzata con una struttura intelaiate e copertura a tetto. Il pavimento è in ceramica, come il rivestimento del bagno e della cucina; al salone vi è il marmo. Le pareti ed i soffitti, sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi interni ed esterni sono in legno. La centrale termica è comune ai due appartamenti; risulta essere un appartamento, in buono stato, formato da due camere, un salone unito alla cucina, un bagno ed un corridoio (All. N. 2, foto interne c÷h) per un totale complessivo calpestabile di circa 84,50 mq (oltre ad un sottoscala di circa 4 mq) e lorda di circa mq 113. Vi è anche una corte comune di circa 270 mq.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

La particella N. 116, di circa 170 mq, viene considerata per metà in questo lotto perché funge da completamento della corte comune.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

La particella confina con la strada e con le particelle NN. 117 – 273 – 275 – 418 e s.a..

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SCARPINO GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 648996e43e94812e072cd2e4974b34c9

La particella confina con la strada e con le particelle NN. 274 – 275 – 418 e s.a..

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/03/1991** al **06/05/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 85, Part. 274, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 VANI Superficie catastale MQ 84,50 Rendita € 278,89 Piano TERRA Graffato NO

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/03/1991** al **02/03/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 85, Part. 116 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.01.70 Reddito agrario € 0,70 Graffato NO

I TITOLARI CATASTALI NON CORRISPONDONO A QUELLI REALI IN QUANTO RISULTA ANCORA L'USUFRUTTO DI **** Omissis **** DECEDUTA (all. 5a1).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	85	274	2		A3	3	4,5 VANI		278,89	TERRA	NO

Corrispondenza catastale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SCARPINO GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 648996e43e94812e072cd2e4974b34c9

Non vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale in quanto, vi è stata una variazione catastale in data 31/1/87 (il titolo di provenienza è del 1984).

Inoltre nel cespite di provenienza non figura una seconda costruzione (box) e la modifica della vecchia costruzione tramite una Concessione edilizia.

Non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale (All. 3e-3f) e lo stato attuale dei luoghi in quanto:

- il vano scala esterno, aperto, è stato chiuso con una tamponatura (in questo modo si è ottenuto anche un sottoscala chiuso a piano terra ;
- una cantina è diventata una stanza e vi sono stati spostamenti di tramezzi e porte;
- non esiste la planimetria del box ma solo l'inserimento in mappa.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

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
85	116				Seminativo arborato	3	0.01.70	0,7	0,7	NO

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

L'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

L'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

L'immobile è libero.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

L'immobile è un terreno.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SCARPINO GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 648996e43e94812e072cd2e4974b34c9

CONDIZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

Per il valore del lotto, sono stati considerati i prezzi vigenti sul mercato e le valutazioni dell'Ufficio Tecnico Erariale, è stato anche tenuto conto della zona, delle caratteristiche degli immobili e di alcuni lavori da effettuare.

Rispetto alla Concessione rilasciata sono state realizzate delle opere interne, per cui è sanabile con una sanzione amministrativa di € 1.500,00 (All. 5e) per non averle comunicate oltre ad € 250,00 per diritti di segreteria (esattamente € 251,65 per diritti di istruttoria e di segreteria – All. 5e); poi vi è una spesa di circa € 1.000,00 per il Tecnico che deve curare la pratica di conformità urbanistica e per la presentazione di elaborati. Il totale è di € 2.751,65 (secondo quanto comunicato dall'Amministrazione comunale successivamente alla consegna alle Parti della 1^ Relazione – All. 5e). Inoltre bisogna presentare la pratica per la demolizione del vano scala e del garage e tenere conto del costo dei lavori e delle spese tecniche per un totale è di € 5.200,00 circa; per cui il totale complessivo è di € 8.000,00 circa. Alla somma precedentemente va aggiunto un importo di € 1.500,00 per le pratiche catastali di PREGEO e DOCFA e relative spese per cui si giunge ad un totale di € 9.500,00.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

Per il valore del lotto, sono stati considerati i prezzi vigenti sul mercato e le valutazioni dell'Ufficio Tecnico Erariale, è stato anche tenuto conto della zona e delle caratteristiche degli immobili.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

La centrale termica e la corte sono comuni al lotto N. 2.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

Il bene è in comune al lotto N. 2.

SERVITÙ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

Non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

Non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

Le fondazioni, essendo una vecchia costruzione, dovrebbero essere in muratura come le strutture verticali; la costruzione è stata consolidata con sstrutture in cemento armato. tre lati liberi, l'esposizione media è a Sud-Est.Altezza utile è di m 3,00. Solai probabilmente in laterizio. Tetto a falde. Tegole in cotto. Le pareti ed i soffitti, sono intonacati e tinteggiati. Il pavimento del salone è in marmo, al bagno ed alla cucina ed alle altre stanze vi è la ceramica. Gli infissi interni ed esterni sono in legno.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SCARPINO GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 648996e43e94812e072cd2e4974b34c9

L'impianto elettrico è sottotraccia. L'impianto termico è in comune con l'appartamento del lotto 2. Vi è una corte comune ove possono essere lasciate le auto.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

E' un terreno.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

L'immobile risulta libero

Il valore locativo del bene è di € 576,00 al mese.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

E' un terreno.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **04/01/1984**	**** Omissis ****	**Divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio SALVI Angelo			
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		CONSERVATORIA FROSINONE	01/02/1984		1785
		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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SCARPINO GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 648996e43e94812e072cd2e4974b34c9

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'ATTO DI PROVENIENZA E' GIA' DEPOSITATO.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **04/01/1984**	**** Omissis ****	**Divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		SALVI Angelo	04/01/1984		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		CONSERVATORIA DI FROSINONE	01/02/1984	1785	1785
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'ATTO DI PROVENIENZA E' GIA' DEPOSITATO.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FROSINONE aggiornate al 02/03/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
  Iscritto a Frosinone il 20/07/2007
  Reg. gen. 21465 - Reg. part. 6127
  Importo: € 200.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
  Iscritto a Frosinone il 24/05/2011
  Reg. gen. 10561 - Reg. part. 1563

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SCARPINO GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 648996e43e94812e072cd2e4974b34c9

Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Frosinone il 25/07/2011
  Reg. gen. 15058 - Reg. part. 2147
  Importo: € 80.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 64.800,00

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Frosinone il 04/08/2014
  Reg. gen. 12704 - Reg. part. 10393
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **PROPOSIZIONE RICORSO AL PRESIDENTE DEL TRIBUNALE EX ART.2674 BIS c.c., l L3**
  Iscritto a Frosinone il 19/10/2011
  Reg. gen. 19756 - Reg. part. 2519
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **ORDINANZA DJ CONVALIDA ISCRIZ!ONE**
  Iscritto a Frosinone il 21/03/2012
  Reg. gen. 5551 - Reg. part. 542
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FROSINONE aggiornate al 02/03/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Frosinone il 25/07/2011
  Reg. gen. 15058 - Reg. part. 2147
  Importo: € 80.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 64.800,00

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Frosinone il 04/08/2014
  Reg. gen. 12704 - Reg. part. 10393

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SCARPINO GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 648996e43e94812e072cd2e4974b34c9

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

Annotazioni a iscrizioni

- **PROPOSIZIONE RICORSO AL PRESIDENTE DEL TRIBUNALE EX ART.2674 BIS c.c., l L3**
  Iscritto a Frosinone il 19/10/2011
  Reg. gen. 19756 - Reg. part. 2519
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **ORDINANZA DJ CONVALIDA ISCRIZ!ONE**
  Iscritto a Frosinone il 21/03/2012
  Reg. gen. 5551 - Reg. part. 542
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

Il fabbricato è stato ristrutturato con Concessione N. 32 del 24/6/1985 (All. N. 5d) ed è privo sia della dichiarazione di agibilità che della Certificazione energetica (All. 6, lotto 1).

Come già detto non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi in quanto:

- la scala esterna all'edificio, aperta, è stata chiusa con una tamponatura (in questo modo si è ottenuto anche un sottoscala chiuso;
- una cantina è diventata una stanza.

Vi è stata anche la modifica di pareti interne e lo spostamento della porta di ingresso.

L'Amministrazione Comunale ha risposto (All. 5e) che, a parte la modifica di pareti interne e lo spostamento della porta di ingresso, il resto delle modifiche sono consentite se sono state realizzate prima dell'entrata in vigore del Piano Casa per cui, essendo state realizzate, presumibilmente, dopo l'entrata in vigore del Piano stesso, esse sono opere non consentite.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

L'immobile ricade in una zona di tipo "H1" del P.R.G. come da Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega (All. N. 5c).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

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 non risulta agibile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SCARPINO GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 648996e43e94812e072cd2e4974b34c9

Il fabbricato è stato ristrutturato con Concessione N. 32 del 24/6/1985 (All. N. 5d) ed è privo sia della dichiarazione di agibilità che della Certificazione energetica (All. 6, lottO 1).

Come già detto non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi in quanto:

- la scala esterna all'edificio, aperta, è stata chiusa con una tamponatura (in questo modo si è ottenuto anche un sottoscala chiuso;
- una cantina è diventata una stanza.

Vi è stata anche la modifica di pareti interne e lo spostamento della porta di ingresso.

L'Amministrazione Comunale ha risposto (All. 5e) che, a parte la modifica di pareti interne e lo spostamento della porta di ingresso, il resto delle modifiche sono consentite se sono state realizzate prima dell'entrata in vigore del Piano Casa per cui, essendo state realizzate, presumibilmente, dopo l'entrata in vigore del Piano stesso, esse sono opere non consentite.

Rispetto alla Concessione rilasciata sono state realizzate delle opere interne, per cui è sanabile con una sanzione amministrativa di € 1.500,00 (All. 5e) per non averle comunicate oltre ad € 250,00 per diritti di segreteria (esattamente € 251,65 per diritti di istruttoria e di segreteria – All. 5e); poi vi è una spesa di circa € 1.000,00 per il Tecnico che deve curare la pratica di conformità urbanistica e per la presentazione di elaborati. Il totale è di € 2.751,65 (secondo quanto comunicato dall'Amministrazione comunale – All. 5e). Inoltre bisogna presentare la pratica per la demolizione del vano scala e del garage e tenere conto del costo dei lavori e delle spese tecniche per cui il totale complessivo è di € 8.000,00 circa. Alla somma precedentemente va aggiunto un importo di € 1.500,00 per le pratiche catastali di PREGEO e DOCFA e relative spese per cui si giunge ad un totale di € 9.500,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato allegato dal sottoscritto come da incarico e successiva Autorizzazione dell'ill.mo G.E.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

E' un terreno.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SCARPINO GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 648996e43e94812e072cd2e4974b34c9

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

E' un terreno.

Firmato Da: SCARPINO GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 648996e43e94812e072cd2e4974b34c9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SCARPINO GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 648996e43e94812e072cd2e4974b34c9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17
- **Bene N° 4** - Corte o resede ubicato a Anagni (FR) - Via Barone Fontana Ceraso 17

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

L'immobile pignorato si trova nel Comune di Anagni, in via Barone Fontana Ceraso 17, individuato dalla particella del N.C.E.U. al F. 85 N. 274/2 (All. 3a), di categoria A/3, classe 3, con una consistenza di 4,5 vani catastali ed una rendita di € 278,89.

L'immobile è attualmente libero, esso è situato al piano terra di una palazzina di due piani (All. N. 2, foto a-b), realizzata con una struttura intelaiate e copertura a tetto. Il pavimento è in ceramica, come il rivestimento del bagno e della cucina; al salone vi è il marmo. Le pareti ed i soffitti, sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi interni ed esterni sono in legno. La centrale termica è comune ai due appartamenti; risulta essere un appartamento, in buono stato, formato da due camere, un salone unito alla cucina, un bagno ed un corridoio (All. N. 2, foto interne c÷h) per un totale complessivo calpestabile di circa 84,50 mq (oltre ad un sottoscala di circa 4 mq) e lorda di circa mq 113. Vi è anche una corte comune di circa 270 mq.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

La particella N. 116, di circa 170 mq, viene considerata per metà in questo lotto perché funge da completamento della corte comune.

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

La particella confina con la strada e con le particelle NN. 117 – 273 – 275 – 418 e s.a..

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SCARPINO GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 648996e43e94812e072cd2e4974b34c9

La particella confina con la strada e con le particelle NN. 274 – 275 – 418 e s.a..

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/03/1991** al **06/05/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 85, Part. 274, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 vani Superficie catastale 91,00 mq Rendita € 449,32 Piano 1 Graffato NO

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/03/1991** al **02/03/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 85, Part. 116 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.01.70 Reddito agrario € 0,70 Graffato NO

I TITOLARI CATASTALI NON CORRISPONDONO A QUELLI REALI IN QUANTO RISULTA ANCORA L'USUFRUTTO DI **** Omissis **** DECEDUTA (all. 5a1).

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	85	274	3		A3	4	6 VANI	MQ 91,00	449,32	1	NO

Corrispondenza catastale

Non vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale in quanto, vi è stata una variazione catastale in data 31/1/87 (il titolo di provenienza è del 1984).

Inoltre nel cespite di provenienza non figura una seconda costruzione (box) e la modifica della vecchia costruzione tramite una Concessione edilizia.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SCARPINO GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 648996e43e94812e072cd2e4974b34c9

Non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale (All. 3e-3f) e lo stato attuale dei luoghi in quanto:

- il vano scala esterno, aperto, è stato chiuso con una tamponatura (in questo modo si è ottenuto anche un ripostiglio di 1,30 mq;
- Vi è stata la modifica di tramezzi e porte.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

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
85	116				Seminativo arborato	3	0.01.70	0,7	0,7	NO

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

L'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

L'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria.

PATTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

L'immobile è occupato dall'esecutato e dalla Sua famiglia.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

L'immobile è un terreno.

CONDIZIONI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

Per il valore del lotto, sono stati considerati i prezzi vigenti sul mercato e le valutazioni dell'Ufficio Tecnico Erariale, è stato anche tenuto conto della zona, delle caratteristiche degli immobili e di alcuni lavori da effettuare.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SCARPINO GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 648996e43e94812e072cd2e4974b34c9

Rispetto alla Concessione rilasciata sono state realizzate delle opere interne, per cui è sanabile con una sanzione amministrativa di € 1.500,00 (All. 5e) per non averle comunicate oltre ad € 250,00 per diritti di segreteria (esattamente € 251,65 per diritti di istruttoria e di segreteria – All. 5e); poi vi è una spesa di circa € 1.000,00 per il Tecnico che deve curare la pratica di conformità urbanistica e per la presentazione di elaborati. Il totale è di € 2.751,65 (secondo quanto comunicato dall'Amministrazione comunale successivamente alla consegna alle Parti della 1^ Relazione – All. 5e). Inoltre bisogna presentare la pratica per la demolizione del vano scala e tenere conto del costo dei lavori e delle spese tecniche per un totale è di € 3.100,00 circa; per cui il totale complessivo è di € 6.000,00 circa. Alla somma precedentemente va aggiunto un importo di € 1.500,00 per le pratiche catastali di PREGEO e DOCFA e relative spese per cui si giunge ad un totale di € 7.500,00.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

Per il valore del lotto, sono stati considerati i prezzi vigenti sul mercato e le valutazioni dell'Ufficio Tecnico Erariale, è stato anche tenuto conto della zona e delle caratteristiche degli immobili.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

La centrale termica e la corte sono comuni al lotto N. 1.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

Il bene è in comune al lotto N. 1.

SERVITÙ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

Non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

Non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

Le fondazioni, essendo una vecchia costruzione, dovrebbero essere in muratura come le strutture verticali; la costruzione è stata consolidata con sstrutture in cemento armato. tre lati liberi, l'esposizione media è a Sud-Est.Altezza utile è di m 3,00. Solai probabilmente in laterizio. Tetto a falde. Tegole in cotto. Le pareti ed i soffitti, sono intonacati e tinteggiati. Il pavimento è in marmo, al bagno ed alla cucina vi è la ceramica. Gli infissi interni ed esterni sono in legno. L'impianto elettrico è sottotraccia. L'impianto termico è in comune con l'appartamento del lotto 1. Vi è una corte comune ove possono essere lasciate le auto.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

E' un terreno.

STATO DI OCCUPAZIONE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SCARPINO GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 648996e43e94812e072cd2e4974b34c9

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

L'immobile risulta occupato da (INSERIRE I DATI COMPLETI DEGLI OCCUPANTI)

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

E' un terreno.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **04/01/1984**	**** Omissis ****	**Divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		SALVI Angelo	04/01/1984		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		CONSERVATORIA DI FROSINONE	01/02/1984	1785	1785
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'ATTO DI PROVENIENZA E' GIA' DEPOSITATO.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SCARPINO GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 648996e43e94812e072cd2e4974b34c9

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **04/01/1984**	**** Omissis ****	**Divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		SALVI Angelo	04/01/1984		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		CONSERVATORIA DI FROSINONE	01/02/1984	1785	1785
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'ATTO DI PROVENIENZA E' GIA' DEPOSITATO.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FROSINONE aggiornate al 02/03/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
  Iscritto a Frosinone il 20/07/2007
  Reg. gen. 21465 - Reg. part. 6127
  Importo: € 200.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
  Iscritto a Frosinone il 24/05/2011
  Reg. gen. 10561 - Reg. part. 1563
  Importo: € 60.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Frosinone il 25/07/2011
  Reg. gen. 15058 - Reg. part. 2147

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SCARPINO GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 648996e43e94812e072cd2e4974b34c9

Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 64.800,00

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Frosinone il 04/08/2014
  Reg. gen. 12704 - Reg. part. 10393
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **PROPOSIZIONE RICORSO AL PRESIDENTE DEL TRIBUNALE EX ART.2674 BIS c.c., l L3**
  Iscritto a Frosinone il 19/10/2011
  Reg. gen. 19756 - Reg. part. 2519
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **ORDINANZA DJ CONVALIDA ISCRIZ!ONE**
  Iscritto a Frosinone il 21/03/2012
  Reg. gen. 5551 - Reg. part. 542
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FROSINONE aggiornate al 02/03/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Frosinone il 25/07/2011
  Reg. gen. 15058 - Reg. part. 2147
  Importo: € 80.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 64.800,00

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Frosinone il 04/08/2014
  Reg. gen. 12704 - Reg. part. 10393
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **PROPOSIZIONE RICORSO AL PRESIDENTE DEL TRIBUNALE EX ART.2674 BIS c.c., l L3**
  Iscritto a Frosinone il 19/10/2011

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SCARPINO GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 648996e43e94812e072cd2e4974b34c9

Reg. gen. 19756 - Reg. part. 2519
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **ORDINANZA DJ CONVALIDA ISCRIZ!ONE**
  Iscritto a Frosinone il 21/03/2012
  Reg. gen. 5551 - Reg. part. 542
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

Il fabbricato è stato ristrutturato con Concessione N. 32 del 24/6/1985 (All. N. 5d) ed è privo sia della dichiarazione di agibilità che della Certificazione energetica (All. 6, lotto 2).

Come già detto non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi in quanto:

- la scala esterna all'edificio, aperta, è stata chiusa con una tamponatura (in questo modo si è ottenuto anche un ripostiglio, di circa 1,30 mq.

Vi è stata anche la modifica di pareti interne.

L'Amministrazione Comunale ha risposto (All. 5e) che, a parte la modifica di pareti interne, il resto delle modifiche sono consentite se sono state realizzate prima dell'entrata in vigore del Piano Casa per cui, essendo state realizzate, presumibilmente, dopo l'entrata in vigore del Piano stesso, esse sono opere non consentite.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

L'immobile ricade in una zona di tipo "H1" del P.R.G. come da Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega (All. N. 5c).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

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 non risulta agibile.

Il fabbricato è stato ristrutturato con Concessione N. 32 del 24/6/1985 (All. N. 5d) ed è privo sia della dichiarazione di agibilità che della Certificazione energetica (All. 6, lottO 2).

Come già detto non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi in quanto:

- la scala esterna all'edificio, aperta, è stata chiusa con una tamponatura (in questo modo si è ottenuto anche un ripostiglio, di circa 1,30 mq.

Vi è stata anche la modifica di pareti interne.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SCARPINO GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 648996e43e94812e072cd2e4974b34c9

L'Amministrazione Comunale ha risposto (All. 5e) che, a parte la modifica di pareti interne, il resto delle modifiche sono consentite se sono state realizzate prima dell'entrata in vigore del Piano Casa per cui, essendo state realizzate, presumibilmente, dopo l'entrata in vigore del Piano stesso, esse sono opere non consentite.

Rispetto alla Concessione rilasciata sono state realizzate delle opere interne, per cui è sanabile con una sanzione amministrativa di € 1.500,00 (All. 5e) per non averle comunicate oltre ad € 250,00 per diritti di segreteria (esattamente € 251,65 per diritti di istruttoria e di segreteria – All. 5e); poi vi è una spesa di circa € 1.000,00 per il Tecnico che deve curare la pratica di conformità urbanistica e per la presentazione di elaborati. Il totale è di € 2.751,65 (secondo quanto comunicato dall'Amministrazione comunale – All. 5e). Inoltre bisogna presentare la pratica per la demolizione del vano scala e tenere conto del costo dei lavori e delle spese tecniche per cui il totale complessivo è di € 6.000,00 circa. Alla somma precedentemente va aggiunto un importo di € 1.500,00 per le pratiche catastali di PREGEO e DOCFA e relative spese per cui si giunge ad un totale di € 7.500,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato allegato dal sottoscritto come da incarico e successiva Autorizzazione dell'ill.mo G.E.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

E' un terreno.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

E' un terreno

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

E' un terreno.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SCARPINO GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 648996e43e94812e072cd2e4974b34c9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SCARPINO GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 648996e43e94812e072cd2e4974b34c9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Anagni (FR) - Via Barone Fontana Ceraso 17

DESCRIZIONE

E' un terreno di circa 2.385 mq, in piano, attualmente a prato ed in parte, vicino alla costruzione, a giardino, con qualche albero. Vi è anche un deposito in lamiera, ma sarà abbattuto in quanto non è sanabile (All. 5e).

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

La particella confina con la strada e con le particelle NN. 493 – 144 – 279 – 276 – 273 – 274 e s.a..

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/03/1991** al **02/03/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 85, Part. 117 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.23.85 Reddito agrario € 9,85 Graffato NO

I TITOLARI CATASTALI NON CORRISPONDONO A QUELLI REALI IN QUANTO RISULTA ANCORA L'USUFRUTTO DI **** Omissis **** DECEDUTA (all. 5a1).

DATI CATASTALI

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
85	117				Seminativo arborato	3	0.23.85	9,85	9,85	NO

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SCARPINO GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 648996e43e94812e072cd2e4974b34c9

PRECISAZIONI

L'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria.

PATTI

L'immobile è un terreno.

CONDIZIONI

Per il valore del lotto, sono stati considerati i prezzi vigenti sul mercato e le valutazioni dell'Ufficio Tecnico Erariale, è stato anche tenuto conto della zona, delle caratteristiche degli immobili e di alcuni lavori da effettuare.

Bisogna presentare la pratica per la demolizione del deposito e tenere conto del costo dei lavori e delle spese tecniche per un totale è di € 2.000,00 circa.

PARTI COMUNI

Non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

SERVITÙ

Non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

E' un terreno.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

E' un terreno.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Dal 04/01/1984</td><td rowspan="5">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Divisione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>SALVI Angelo</td><td>04/01/1984</td><td></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>
</table>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SCARPINO GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 648996e43e94812e072cd2e4974b34c9

		CONSERVATORIA DI FROSINONE	01/02/1984	1785	1785
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'ATTO DI PROVENIENZA E' GIA' DEPOSITATO.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FROSINONE aggiornate al 02/03/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Frosinone il 25/07/2011
  Reg. gen. 15058 - Reg. part. 2147
  Importo: € 80.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 64.800,00

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Frosinone il 04/08/2014
  Reg. gen. 12704 - Reg. part. 10393
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **PROPOSIZIONE RICORSO AL PRESIDENTE DEL TRIBUNALE EX ART.2674 BIS c.c.,l L3**
  Iscritto a Frosinone il 19/10/2011
  Reg. gen. 19756 - Reg. part. 2519
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **ORDINANZA DJ CONVALIDA ISCRIZ!ONE**
  Iscritto a Frosinone il 21/03/2012
  Reg. gen. 5551 - Reg. part. 542

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SCARPINO GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 648996e43e94812e072cd2e4974b34c9

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

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zone di tipo "E2" ed "H1" del P.R.G. come da Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega (All. N. 5c).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

E' un terreno.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

E' un terreno.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SCARPINO GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 648996e43e94812e072cd2e4974b34c9

Essendo due appartamenti ed un terreno, sono più facilmente vendibili in tre lotti. L'attuale proprietario è un privato.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17
  L'immobile pignorato si trova nel Comune di Anagni, in via Barone Fontana Ceraso 17, individuato dalla particella del N.C.E.U. al F. 85 N. 274/2 (All. 3a), di categoria A/3, classe 3, con una consistenza di 4,5 vani catastali ed una rendita di € 278,89. L'immobile è attualmente libero, esso è situato al piano terra di una palazzina di due piani (All. N. 2, foto a-b), realizzata con una struttura intelaiate e copertura a tetto. Il pavimento è in ceramica, come il rivestimento del bagno e della cucina; al salone vi è il marmo. Le pareti ed i soffitti, sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi interni ed esterni sono in legno. La centrale termica è comune ai due appartamenti; risulta essere un appartamento, in buono stato, formato da due camere, un salone unito alla cucina, un bagno ed un corridoio (All. N. 2, foto interne c÷h) per un totale complessivo calpestabile di circa 84,50 mq (oltre ad un sottoscala di circa 4 mq) e lorda di circa mq 113. Vi è anche una corte comune di circa 270 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 274, Sub. 2, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 158.200,00
  Per il valore del bene, considerando i prezzi vigenti sul mercato e le valutazioni dell'Ufficio Tecnico Erariale, tenendo conto della zona, delle caratteristiche dell'immobile e di alcuni lavori da effettuare, si ha: Appartamento e corte comune mq 113 X 1.400,00 = € 158.200,00 Oneri per lavori per la richiesta di conformità urbanistica e catastale € 9.500,00 Totale € 148.700,00
- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Anagni (FR) - Via Barone Fontana Ceraso 17
  La particella N. 116, di circa 170 mq, viene considerata per metà in questo lotto perché funge da completamento della corte comune. Identificato al catasto Terreni - Fg. 85, Part. 116, Qualità Seminativo arborato Valore di stima del bene: € 850,00
  Per il valore del bene, considerando i prezzi vigenti sul mercato e le valutazioni dell'Ufficio Tecnico Erariale, tenendo conto della zona, delle caratteristiche dell'immobile e di alcuni lavori da effettuare, si ha: Terreno mq 170/2 X 10,00 = € 850,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Appartamento Anagni (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17	0,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 158.200,00	100,00	€ 158.200,00
Bene N° 2 - Corte o resede Anagni (FR) - Via Barone Fontana Ceraso 17	0,00 mq	10,00 €/mq	€ 850,00	100,00	€ 850,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SCARPINO GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 648996e43e94812e072cd2e4974b34c9

	Totale lotto:	€ 159.050,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17
  L'immobile pignorato si trova nel Comune di Anagni, in via Barone Fontana Ceraso 17, individuato dalla particella del N.C.E.U. al F. 85 N. 274/2 (All. 3a), di categoria A/3, classe 3, con una consistenza di 4,5 vani catastali ed una rendita di € 278,89. L'immobile è attualmente libero, esso è situato al piano terra di una palazzina di due piani (All. N. 2, foto a-b), realizzata con una struttura intelaiate e copertura a tetto. Il pavimento è in ceramica, come il rivestimento del bagno e della cucina; al salone vi è il marmo. Le pareti ed i soffitti, sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi interni ed esterni sono in legno. La centrale termica è comune ai due appartamenti; risulta essere un appartamento, in buono stato, formato da due camere, un salone unito alla cucina, un bagno ed un corridoio (All. N. 2, foto interne c÷h) per un totale complessivo calpestabile di circa 84,50 mq (oltre ad un sottoscala di circa 4 mq) e lorda di circa mq 113. Vi è anche una corte comune di circa 270 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 274, Sub. 3, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 169.650,00
  Per il valore del bene, considerando i prezzi vigenti sul mercato e le valutazioni dell'Ufficio Tecnico Erariale, tenendo conto della zona, delle caratteristiche dell'immobile e di alcuni lavori da effettuare, si ha: Appartamento e corte comune mq 117 X 1.450,00 = € 169.650,00 Oneri per lavori per la richiesta di conformità urbanistica e catastale € 7.500,00 Totale € 162.150,00

- **Bene N° 4** - Corte o resede ubicato a Anagni (FR) - Via Barone Fontana Ceraso 17
  La particella N. 116, di circa 170 mq, viene considerata per metà in questo lotto perché funge da completamento della corte comune. Identificato al catasto Terreni - Fg. 85, Part. 116, Qualità Seminativo arborato Valore di stima del bene: € 850,00
  Per il valore del bene, considerando i prezzi vigenti sul mercato e le valutazioni dell'Ufficio Tecnico Erariale, tenendo conto della zona, delle caratteristiche dell'immobile e di alcuni lavori da effettuare, si ha: Terreno mq 170/2 X 10,00 = € 850,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 3 - Appartamento Anagni (FR) - VIA BARONE FONTANA CERASO 17	0,00 mq	1.450,00 €/mq	€ 169.650,00	100,00	€ 169.650,00
Bene N° 4 - Corte o resede Anagni (FR) - Via Barone Fontana Ceraso 17	0,00 mq	10,00 €/mq	€ 850,00	100,00	€ 850,00
				Totale lotto:	€ 170.500,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SCARPINO GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 648996e43e94812e072cd2e4974b34c9

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Anagni (FR) - Via Barone Fontana Ceraso 17
  E' un terreno di circa 2.385 mq, in piano, attualmente a prato ed in parte, vicino alla costruzione, a giardino, con qualche albero. Vi è anche un deposito in lamiera, ma sarà abbattuto in quanto non è sanabile (All. 5e).
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 85, Part. 117, Qualità Seminativo arborato
  Valore di stima del bene: € 2.981,25
  Per il valore del bene, considerando i prezzi vigenti sul mercato e le valutazioni dell'Ufficio Tecnico Erariale, tenendo conto della zona, delle caratteristiche dell'immobile e di alcuni lavori da effettuare, si ha: Terreno mq 2.385 X 1,25 € 2.981,25 Oneri per lavori di smantellamento deposito € 2.000,00 Totale € 981,25

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 5 - Terreno Anagni (FR) - Via Barone Fontana Ceraso 17	0,00 mq	1,25 €/mq	€ 2.981,25	100,00	€ 2.981,25
				Totale lotto:	€ 2.981,25

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Per poter realizzare la planimetria identica alla realtà bisogna effettuare dei lavori in quanto non tutto è soggetto a sanatoria.

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

Frosinone, li 08/05/2015

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Scarpino Gianfranco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 13 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 26/01/2015)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 31/01/1987)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SCARPINO GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 648996e43e94812e072cd2e4974b34c9

- ✓ N° 11 Foto - Lotto 1, N. 8 - Lotto 2, N. 10 - Lotto 3, N. 4 (Aggiornamento al 03/02/2015)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Consolidamento ai fini sismici, scala esterna, porticato (Aggiornamento al 24/06/1985)
- ✓ N° 3 Tavola del progetto - Autorizzazione, Planimetrie (Aggiornamento al 24/06/1985)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 23/02/2015)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Certificato Matrimonio, Esistenza in vita 2 lettere - Comune (Aggiornamento al 05/05/2015)
- ✓ N° 2 Altri allegati - ATTESTATI PRESTAZIONE ENERGETICA (Aggiornamento al 19/03/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure Conservatoria (Aggiornamento al 02/03/2015)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbali e lettere (Aggiornamento al 23/03/2015)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SCARPINO GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 648996e43e94812e072cd2e4974b34c9