

TRIBUNALE DI FROSINONE



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Quaranta Antonino, nell'Esecuzione Immobiliare 92/2017 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



SOMMARIO

Inca Incarico	1
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto n. 1.....	4
Lotto n. 2.....	14
Lotto n. 3.....	24
Stima / Formazione lotti	34
Elenco allegati.....	40
Riepilogo bando d'asta.....	41
Schema riassuntivo.....	44

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INCARICO

All'udienza del 27/06/2017, il sottoscritto Ing. Quaranta Antonino, con studio in Via Fossato Aurello, 28 - 03020 - Pico (FR), email ing.tony@libero.it, PEC antoninoquaranta@ingpec.eu, Tel. 328 7024417, Fax 0776 544310, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/07/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - via Tufoli, 37, edificio 1, piano 2
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - via Tufoli, 37, piano 2
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Anagni (FR) - via San Pancrazio, 36, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA TUFOLI, 37, EDIFICIO 1, PIANO 2

L'appartamento è situato nel centro storico del comune di Anagni, in zona di conservazione "A2" del PRG su cui ricade il vincolo storico di conservazione e vincolo paesaggistico (vedasi allegato n° 10), facilmente raggiungibile dall'autostrada in quanto collocato a circa 7 km dal casello autostradale di Anagni ed a circa 15 km dal centro di Fregene.

L'appartamento pignorato è collocato al piano secondo appartenente ad un fabbricato di 3 piani fuori terra ed uno seminterrato, facente parte di immobili realizzati in modo contigui nel periodo medioevale e ristrutturato dopo il dopoguerra. L'accesso all'immobile avviene da via Tufoli n° 37 tramite portone in legno al piano terra e scala interna condominiale. L'appartamento oggetto di esecuzione è situato al piano secondo dell'edificio, catastalmente e urbanisticamente adibito a civile abitazione. E' costituito da disimpegno, cucina, soggiorno, un servizio (wc), due vani adibiti a camera da letto.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA TUFOLI, 37, PIANO 2

L'appartamento è situato nel centro storico del comune di Anagni, in zona di conservazione "A2" del PRG su cui ricade il vincolo storico di conservazione e vincolo paesaggistico (vedi allegato n° 10), facilmente raggiungibile dall'autostrada in quanto collocato a circa 7 km dal casello autostradale di Anagni ed a circa 15 km dal centro di Fregene.

L'appartamento pignorato è collocato al piano secondo appartenente ad un fabbricato di 3 piani fuori terra ed uno seminterrato, facente parte di immobili realizzati in modo contigui nel periodo medioevale, ma ristrutturato dopo il dopoguerra. L'accesso all'immobile avviene da via Tufoli n° 37 tramite portone in legno al piano terra e scala interna condominiale. L'appartamento oggetto di esecuzione è situato al piano secondo dell'edificio, catastalmente e urbanisticamente adibito a civile abitazione. E' costituito da disimpegno, cucina, soggiorno, un servizio (wc), due vani adibiti a camera da letto.



BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA SAN PANCRAZIO, 36, PIANO S1

Il locale deposito è situato nel centro storico del comune di Anagni, in zona di conservazione "A2" del PRG su cui ricade il vincolo storico di conservazione e vincolo paesaggistico (vedi allegato n° 10), facilmente raggiungibile dall'autostrada in quanto collocato a circa 7 km dal casello autostradale di Anagni ed a circa 15 km dal centro di Fiuggi.

Il locale deposito pignorato è collocato parte al piano seminterrato e parte a piano terra comunicante tramite scala interna, appartenente ad un fabbricato di 3 piani fuori terra ed uno seminterrato, facente parte di immobili realizzati in modo contigui nel periodo medioevale. L'accesso all'immobile avviene da via Tufoli, n°37 a piano terra dall'ingresso principale con portone in legno attraversando l'androne del fabbricato oppure tramite portone in ferro posto al piano seminterrato da via San Pancrazio, n°36, dal quale si può accedere anche con automobile (quindi utilizzabile come garage). Il locale deposito oggetto di esecuzione è situato parte al piano terra dell'edificio (utilizzata come cantina ex sub.3) e parte situato al piano seminterrato dell'edificio (utilizzato come deposito e come garage, ex sub. 2).

Il locale deposito è costituito da due vani posti uno al piano terra e l'altro sul piano seminterrato, messi in comunicazione tramite una scala interna, le rifiniture interne sono al grezzo.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - via Tufoli, 37, piano 2 fg. 123 part. 614 sub. 7

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 **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

In riferimento a **** Omissis ****

In data 19/11/2017 il sottoscritto richiedeva estratto di matrimonio con annotazioni marginali presso il comune di Anagni, in data 21/11/2017 l'ufficio dello stato civile del comune di Anagni rilasciava estratto di matrimonio dal quale risulta che il sig. **** Omissis **** nato a Anagni (FR) il **** Omissis **** contratto matrimonio il **** Omissis **** nel comune di Anagni (FR) con la sig.ra **** Omissis **** nata a Anagni il **** Omissis ****

Annotazioni: con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

In riferimento a **** Omissis ****

In data 19/11/2017 il sottoscritto richiedeva estratto di matrimonio con annotazioni marginali presso il comune di Anagni, in data 21/11/2017 l'ufficio dello stato civile del comune di Anagni rilasciava estratto di matrimonio dal quale risulta che la sig.ra **** Omissis **** nata a Anagni(FR) il **** Omissis **** ha contratto matrimonio il **** Omissis **** nel comune di Anagni (FR) con il sig. **** Omissis ****, nato a Anagni (FR) il **** Omissis ****.

Annotazioni: nulla.

**** Omissis **** è deceduto in data 08/04/1992.

CONFINI

La porzione di fabbricato (appartamento identificato alla particella 614 sub. 7) confina con via Tufoli, via San Pancrazio, vano scala e restante proprietà di **** Omissis **** (appartamento pignorato identificato al sub. 5).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,44 mq	85,00 mq	1,00	85,00 mq	3,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				85,00 mq		
Incidenza condominiale:				2,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				86,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile pignorato ha per quota l'intero dell'immobile quota 1/1.

Ubicato in zona centro storico " A/2" del PRG vigente del comune di Anagni (FR).

La porzione di immobile(appartamento) adibito ad abitazione è situato al secondo piano del fabbricato dal quale si accede da portone in legno posto a piano terra da via Tufoli, 37, e vano scala (condominiale)posto sul lato sinistro dell'ingresso.

L'appartamento è così suddiviso:

- n° 2 camere da letto avente superficie netta di $(7,66+14,70)= 22,36$ mq;
- n° 1 vano adibito a soggiorno avente superficie netta di 14,18 mq;
- n° 1 vano adibito a cucina avente superficie netta di 17,80 mq;

- n° 1 servizio (bagno) avente superficie netta di 6,60 mq;
- n° 1 disimpegno avente superficie netta di 2,50 mq;



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/03/1976 al 21/06/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 614, Sub. 7 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 2
Dal 22/06/1994 al 01/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 614, Sub. 7 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 2
Dal 02/09/2010 al 30/03/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 123, Part. 614, Sub. 7 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 2

I titolari catastali corrispondono con quelli reali

**** Omissis ****, nato ad Anagni il 26/08/1975, C.F.: **** Omissis ****, diritti di nuda proprietà pari alla quota di 1/1.

**** Omissis ****, nata ad Anagni il 21/12/1947, C.F.: **** Omissis ****, diritti di usufrutto per la quota pari ad 1/1.

sui seguenti immobili: - Catasto Fabbricati: appartamento su via Tufoli, 37 identificato al Fg. 123, Part. 614. sub.7, Categoria A2, Classe 1, Consistenza 3,5 vani, Piano 2.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	123	614	7		A2	1	3,5	92	180,76	2	

Corrispondenza catastale

Corrispondenza tra planimetria catastale e stato attuale dei luoghi.

Confrontando la planimetria catastale del 2014 (allegato 6/1 - lotto 1) con il rilievo dello stato di fatto (come riportato in planimetria all'allegato n°6/2 - lotto 1) si è rinvenuti ad una mancata rappresentazione della finestra del vano adibito a soggiorno e nella chiusura della porta che dava accesso dal vano scala al servizio wc.

Per tali difformità considerata la non variazione di superficie catastale il sottoscritto non ha ritenuto opportuno effettuare una variazione planimetrica per esatta rappresentazione.

Da osservare che la consistenza dell'immobile da visura catastale ha una superficie di 92 mq, mentre da rilievo dello stato di fatto risulta di circa 85 mq (sup. lorda). Per tale difformità non è stata presentata variazione catastale in quanto dalle planimetrie catastali non risulta riportata la finestra del soggiorno la quale da accessi agli atti presso l'ufficio urbanistica del comune di Anagni non risulta rilasciato alcun titolo abilitativo.

Considerato che per l'apertura della stessa su prospetto dell'immobile è necessario ottenere autorizzazione paesaggistica (in quanto ricade in centro storico), la quale potrebbe avere anche parere negativo, onde evitare di presentare due variazioni catastali il sottoscritto si è limitato ad esporre le problematiche inerenti l'immobile ed a decurtare il prezzo di vendita del valore delle spese da sostenere per la presentazione della variazione catastale.

Da notare dalla visura che nel 2010 è avvenuta una variazione catastale consistente nell'identificativo del foglio di mappa consistente nella soppressione del fg. MU e costituzione del fg. 123.

PRECISAZIONI

Da indagini eseguite presso l'agenzia del territorio (Catasto di Frosinone) mediante l'acquisizione di visura catastale relativa al fabbricato in oggetto, si evince che l'immobile pignorato non ha variato la propria consistenza originaria, non ha subito frazionamenti e ne cessioni a terzi riguardanti porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.

Da osservare che la consistenza dell'immobile da visura catastale ha una superficie di 92 mq, mentre da rilievo dello stato di fatto risulta di circa 85 mq (sup. lorda).

Confrontando la planimetria catastale del 2014 (allegato 6/1) con il rilievo dello stato di fatto (come riportato in planimetria all'allegato n°6/2) si è rinvenuti ad una mancata rappresentazione della finestra del vano adibito a soggiorno e nella chiusura della porta che dava accesso dal vano scala al servizio wc.

Per tali difformità considerata la non variazione di superficie catastale il sottoscritto non ha ritenuto opportuno effettuare una variazione planimetrica per esatta rappresentazione.

Da osservare che la consistenza dell'immobile da visura catastale ha una superficie di 92 mq, mentre da rilievo dello stato di fatto risulta di circa 85 mq (sup. lorda). Per tale difformità non è stata presentata variazione catastale in quanto dalle planimetrie catastali non risulta riportata la finestra del soggiorno la quale da accessi agli atti presso l'ufficio urbanistica del comune di Anagni non risulta rilasciato alcun titolo abilitativo.

Considerato che per l'apertura della stessa su prospetto dell'immobile è necessario ottenere autorizzazione paesaggistica (in quanto ricade in centro storico), la quale potrebbe avere anche parere negativo, onde evitare di presentare due variazioni catastali il sottoscritto si è limitato ad esporre le problematiche inerenti l'immobile ed a decurtare il prezzo di vendita del valore delle spese da sostenere per la presentazione della variazione catastale.

Da notare dalla visura che nel 2010 è avvenuta una variazione catastale consistente nell'identificativo del foglio di mappa consistente nella soppressione del fg. MU e costituzione del fg. 123.



STATO CONSERVATIVO

L'immobile realizzato presumibilmente nel periodo medioevale e ristrutturato subito dopo il dopoguerra si presenta internamente in buono stato conservativo, le facciate esterne si presentano parte intonacate e parte prive di intonaco. Il piano secondo (adibito ad uso abitazione, appartamenti identificati al sub. 5 (lotto n° 2) e 7 (lotto n°1) risultano essere in buono stato conservativo nonostante il periodo di realizzazione della struttura.

Il piano terra-seminterrato (locale deposito C/2 identificato all'attuale sub. 9 (ex sub 2 e3), internamente si presenta privo di rifiniture mentre è presente l'impianto di luce ed acqua, le pavimentazioni sono in calcestruzzo come visibile da allegato fotografico n°3 - lotto n°3.

PARTI COMUNI

L'accesso all'appartamento pignorato, posto al secondo piano del fabbricato, avviene da strada comunale via Tufoli, n° 37 al quale si accede tramite portone in legno posto al piano terra, si attraversa l'androne posto a piano terra e si prosegue su vano scala posto sul lato sinistro dell'androne. Sia l'androne che il vano scala sono parti condominiali del fabbricato.

Non risultano parti comuni sulla particella 614, sub. 7 (appartamento).

Non risultano fusioni realizzate sul piano fisico con quello pignorato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sugli immobili pignorati (n° 2 appartamenti e locale deposito) non gravano né servitù, né censo, né livelli e né usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante del fabbricato è in muratura realizzata con blocchi in pietrame, considerata la posizione in cui è situato ed i materiali di realizzazione si può affermare che sia stato realizzato nel periodo medioevale e ristrutturato dopo il dopoguerra.

Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra ed un piano seminterrato al quale si accede da via San Pancrazio, n°36.

I piani hanno altezza utile interna di 3,00 metri, i solai sono in travi IPE con tavelloni in laterizio, la copertura è a tetto a due falde, i tramezzi in laterizio.

Il portone d'accesso all'appartamento oggetto di pignoramento è in legno tamburato, le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti in marmette di cls, i rivestimenti della cucina e del servizio wc sono in gres porcellanato.

Gli infissi sono in legno con vetro singolo non a taglio termico, l'impianto di riscaldamento è costituito da elementi radianti in alluminio, alimentati con caldaia a gas, la produzione di acqua calda è assicurata dalla stessa caldaia. L'impianto elettrico ed idrico sono stati realizzati con canalizzazioni sotto traccia.

Non sono presenti terreni esclusivi pignorati e né posti autoscoperti su area condominiale.



STATO DI OCCUPAZIONE

la porzione di immobile (appartamento identificato al fg. 123, particella 614, sub. 7) risulta occupato dall'esecutata "**** Omissis ****" usufruttuaria, che lo utilizza come abitazione primaria.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/03/1976 al 22/06/1994	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/03/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/06/1994	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Angelo Salvi	22/06/1994	30335	6821
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Frosinone	06/07/1994	2312	

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 del Territorio di Frosinone aggiornate al 10/10/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo
 Iscritto a Frosinone il 26/05/2000
 Reg. gen. 7648 - Reg. part. 1050
 Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 85.000,00
 Interessi: € 85.000,00
 Percentuale interessi: 6,10 %
 Rogante: Salvi Angelo
 Data: 24/05/2000
 N° repertorio: 48417
- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Frosinone il 14/02/2003
 Reg. gen. 2466 - Reg. part. 490
 Quota: 1/1
Importo: € 88.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 44.000,00
 Percentuale interessi: 4,80 %
 Rogante: Salvi Angelo
 Data: 13/02/2003
 N° repertorio: 54341
- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Frosinone il 25/06/2004
 Reg. gen. 16492 - Reg. part. 4361
 Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 85.000,00
 Interessi: € 85.000,00
 Percentuale interessi: 4,20 %
 Rogante: Salvi Angelo
 Data: 23/06/2004
 N° repertorio: 57429
 N° raccolta: 13139
- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Frosinone il 29/01/2008
 Reg. gen. 2028 - Reg. part. 288
 Quota: 1/1

Importo: € 420.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 210.000,00

Percentuale interessi: 6,74 %

Rogante: Santacroce Antonio

Data: 24/01/2008

N° repertorio: 31450

N° raccolta: 10998

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 05/12/2008

Reg. gen. 27389 - Reg. part. 4699

Quota: 1/1

Importo: € 5.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 3.174,60

Spese: € 1.540,00

Interessi: € 285,00

Rogante: Tribunale di Frosinone

Data: 18/09/2008

N° repertorio: 2639



Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobile**

Trascritto a Frosinone il 29/05/2012

Reg. gen. 9899 - Reg. part. 7982

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a Frosinone il 02/05/2013

Reg. gen. 9104 - Reg. part. 6588

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a Frosinone il 14/04/2017

Reg. gen. 4630 - Reg. part. 5904

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



Atto esecutivo della **** Omissis ****, con sede in Modena per conto del creditore procedente **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

Da richiesta di accesso agli atti presso lo sportello unico dell'edilizia del comune di Anagni, si è riscontrato che gli immobili (n° 2 appartamenti del piano secondo (sub. 5 e 7) ed il deposito al piano terra-seminterrato (identificato al sub. n°9 (ex sub.2 e 3)) non hanno concessione edilizia in quanto realizzati antecedentemente al 1900 (da quanto dichiarato dal responsabile dell'ufficio tecnico del comune di Anagni il centro storico risulta realizzato nel periodo medioevale).

Inoltre non risultano essere state presentate pratiche edilizie per i fabbricati siti in via Tufoli e via San Pancrazio identificati al fg. 123 (ex MU - mappa urbana) particella 614 sub. 5, 7 e 9 (ex sub. 2 e 3) a nome degli esecutati e dei precedenti proprietari (vedasi allegato n°9).

Il fabbricato complessivamente risulta ricadente in "zona centro storico, " A/2" del PRG vigente del comune di Anagni approvato negli anni 1970 con vincolo storico di conservazione e vincolo paesaggistico, così come riportato nella tavola B del PTPR (vedi allegato n°10 - stralcio del PTPR tav.B).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da richiesta di accesso agli atti presso lo sportello unico dell'edilizia del comune di Anagni, si è riscontrato che non risultano essere state presentate pratiche edilizie per i fabbricati siti in via Tufoli e via San Pancrazio identificati al fg. 123 particella 614 sub. 5, 7 e 9 (ex sub. 2 e 3) a nome degli esecutati e dei precedenti proprietari(vedasi allegato n°9).

Da indagini effettuate, si è riscontrato che gli immobili oggetto di esecuzione risultano essere privi di titoli abilitativi in quanto realizzati antecedentemente al 1950, il centro storico di Anagni risulta edificato nel period medioevale.

Esistenza di dichiarazione di agibilità

Da accesso presso lo sportello unico dell'edilizia del comune di Anagni (FR) non risultano agibilità rilasciate e non risulta alcuna documentazione depositata ne dagli esecutati e ne dai precedenti proprietari sulla certificazione degli impianti idrici, elettrici e termici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

Abusi riscontrati:

Da confronto tra il rilievo dello stato di fatto e le planimetrie catastali si è riscontrato che:

a) Lotto n° 1 - la porzione di fabbricato (appartamento sub. 7) presenta una chiusura di una porta che dava accesso dal vano scala al servizio wc e la mancata rappresentazione della finestra al vano adibito a soggiorno (come visibile da confronto tra planimetria stato di fatto e planimetria catastale, allegato n° 6/1 - lotto n°1)

mentre da confronto dello stato attuale con la planimetria catastale del 1969 (vedasi allegato n° 7 - lotto n° 1) si è rinvenuti alle seguenti opere realizzate senza titoli abilitativi:

- realizzazione di tramezzatura interna per suddivisione del vano adibito a soggiorno in due vani,
- realizzazione di apertura finestra su muratura portante (vano adibito a soggiorno),
- realizzazione di aperture porte su muratura portante (da cucina ad accesso al disimpegno e da cucina al soggiorno).

Sanabilità delle opere

Per tali difformità non risulta essere stata presentata alcuna richiesta di titolo abilitativo e ne alcuna richiesta di concessione edilizia a sanatoria nei termini previsti dalla legge, pertanto l'acquirente entro 120 giorni dal trasferimento dell'immobile ha la possibilità di presentare un progetto a sanatoria in base al combinato disposto dagli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n: 47, applicando l'art. 36/37 del DPR 380/2001 e l'art. 96 del DPR 380/2001.

Costi ed oneri per l'eliminazione degli abusi

Quantificazione oneri necessari al rilascio della concessione edilizia a sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 art. 36 e 37, per l'immobile (abitazione) sub. 7.

- stima costo spese tecniche pratica urbanistica di ----- € 1.000,00
- stima costo oneri concessori da versare al comune -- € 1.000,00
- stima costo spese per pratica paesaggistica----- € 1.000,00
- stima costo spese tecniche e versamenti per regolarizzare la posizione sismica presso area genio civile di Frosinone - -----€ 1.000,00

Si stima un costo complessivo delle spese tecniche per il rilascio della concessione edilizia a sanatoria per le opere su elencate (comprensive di IVA e Cassa) di circa € 4.800,00 (Euro quattromilaottocento/00).

In riferimento all'autorizzazione paesaggistica per l'apertura della finestra su prospetto del fabbricato, nell'eventualità di un diniego della stessa, le spese quantificate per la pratica possono essere utilizzate per il ripristino dello stato dei luoghi (chiusura finestra, abbattimento tramezzatura interna ecc).

In riferimento agli impianti

considerata la mancata documentazione presente presso l'ufficio urbanistica del comune di Anagni si stima un valore di € 1.500,00 (euro millecinquecento/00) comprensivo di iva ed oneri come per legge.

Si ritiene pertanto di considerare una somma a detrazione del valore finale di mercato degli immobili quantificabile in un importo di spesa forfettario pari ad € 4.800,00 (Euro

quattromilaottocento/00) per la sanabilità degli abusi edilizi e di € 1.500,00 (millecinquecento/00) per la certificazione di conformità degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Gli immobili (**n°2 appartamenti** al secondo piano e **n° 1 deposito** posto al piano terra-seminterrato) ricadono in "zona centro storico A/2" del PRG vigente del comune di Anagni (FR) (vedasi allegato n°10). Non vi sono vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di eventuali diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche), di usi civici, di atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura, etc., non si è riscontrato né oneri di natura condominiale né di affrancazione o di riscatto gravanti sugli immobili.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - via Tufoli, 37, piano 2 – fg. 123 part. 614 sub. 5

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

In data 19/11/2017 il sottoscritto richiedeva estratto di matrimonio con annotazioni marginali presso il comune di Anagni, in data 21/11/2017 l'ufficio dello stato civile del comune di Anagni rilasciava estratto di matrimonio dal quale risulta che il sig. **** Omissis **** nato a Anagni (FR) il **** Omissis **** ha contratto matrimonio il **** Omissis **** nel comune di Anagni (FR) con la sig.ra **** Omissis **** nata a Anagni il **** Omissis ****.

Annotazioni: con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

CONFINI

La porzione di fabbricato (appartamento identificato alla particella 614 sub. 5) confina con via Tufoli, via San Pancrazio, vano scala e restante proprietà di **** Omissis **** (appartamento pignorato identificato al sub. 7), salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,92 mq	81,50 mq	1,00	81,50 mq	3,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				81,50 mq		
Incidenza condominiale:				2,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				83,13 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile pignorato ha per quota l'intero dell'immobile quota 1/1.

Ubicato in zona centro storico " A/2" del PRG vigente del comune di Anagni (FR).

La porzione di immobile(appartamento) adibito ad abitazione è situato al secondo piano del fabbricato dal quale si accede da portone in legno posto a piano terra da via Tufoli, 37, e vano scala (condominiale)posto sul lato sinistro dell'ingresso.

L'appartamento è così suddiviso:

- n° 2 camere da letto avente superficie netta di $(6,60+14,12)= 20,72$ mq;
- n° 1 vano adibito a soggiorno avente superficie netta di 19,60 mq;
- n° 1 vano adibito a cucina avente superficie netta di 14,02 mq;
- n° 1 servizio (bagno) avente superficie di 5,14 mq;
- n° 1 disimpegno avente superficie di 3,44 mq;

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 10/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 614, Sub. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 2

Dal 10/01/1992 al 17/06/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 614, Sub. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 2
Dal 17/06/1994 al 02/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 614, Sub. 5 Categoria A2 Cl.1 Rendita € 180,76 Piano 2
Dal 02/09/2010 al 14/03/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 123, Part. 614, Sub. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano 2
Dal 14/03/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 123, Part. 614, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 278,89 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 10/04/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 123, Part. 614, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 84 mq Rendita € 278,89 Piano 2

Il titolare catastale corrisponde con quello reale

**** Omissis ****, nato ad Anagni **** Omissis ****, C.F.: **** Omissis ****, diritti di piena proprietà pari alla quota di 1/1.

sui seguenti immobili: - Catasto Fabbricati: appartamento su via Tufoli, 37 identificato al Fg. 123, Part. 614. sub.5, Categoria A2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Piano 2. Rendita Euro 278,89.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	123	614	5		A2	2	4,5	84 mq	278,89	2	

Corrispondenza catastaleCorrispondenza tra planimetria catastale e stato attuale dei luoghi.

Confrontando la planimetria catastale con il rilievo dello stato di fatto (come riportato in planimetria all'allegato n° 6 - lotto n°2) non si riscontrano difformità.

Da osservare che la consistenza dell'immobile da visura catastale ha una superficie di 84 mq, mentre da rilievo dello stato di fatto risulta di circa 83,13 mq (sup. lorda).

Per tali difformità considerata la variazione di superficie catastale non di valori eccessivi il sottoscritto non ha ritenuto opportuno effettuare una variazione planimetrica per esatta rappresentazione.

Nella visura catastale si può notare che in data 14/03/2014 è avvenuta una variazione avente protocollo n. FR0068067 per diversa distribuzione degli spazi interni (n. 36973.1/2014). Nella quale è avvenuto un aumento della classe da 1 a 2, della consistenza da vani n° 3,5 a 4,5 e della rendita catastale da € 180,76 ad € 278,89.

Tale variazione è dovuta alla realizzazione interna di un tramezzo suddividendo un unico vano in due vani, realizzazione di due aperture su muratura portante per realizzazione di una porta e di una finestra su prospetto. Per tale variazione, da accesso agli atti presso lo sportello dell'edilizia del comune di Anagni non risulta alcun titolo edilizio presentato né a nome dell'esecutato e né a nome dei precedenti proprietari.

Da notare dalla visura che nel 2010 è avvenuta una variazione catastale consistente nell'identificativo del foglio di mappa consistente nella soppressione del fg. MU e costituzione del fg. 123.

PRECISAZIONI

Da indagini eseguite presso l'agenzia del territorio (Catasto di Frosinone) mediante l'acquisizione di visura catastale relativa al fabbricato in oggetto, si evince che l'immobile pignorato non ha variato la propria consistenza originaria, non ha subito frazionamenti e né cessioni a terzi riguardanti porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.

Da osservare che la consistenza dell'immobile da visura catastale ha una superficie di 84 mq, mentre da rilievo dello stato di fatto risulta di circa 83,13 mq (sup. lorda).

Confrontando la planimetria catastale del 2014 (allegato 6/1 - lotto n°2) con il rilievo dello stato di fatto (come riportato in planimetria all'allegato n°6/2 - lotto n°2) si riscontra la corrispondenza tra planimetria e stato di fatto.

Per tali difformità considerata la non variazione di superficie catastale il sottoscritto non ha ritenuto opportuno effettuare una variazione planimetrica per esatta rappresentazione.

Nella visura catastale si può notare che in data 14/03/2014 è avvenuta una variazione avente protocollo n. FR0068067 per diversa distribuzione degli spazi interni (n. 36973.1/2014). Nella quale è avvenuto un aumento della classe da 1 a 2, della consistenza da vani n° 3,5 a 4,5 e della rendita catastale da € 180,76 ad € 278,89.

Tale variazione è dovuta alla realizzazione interna di un tramezzo suddividendo un unico vano in due vani, realizzazione di due aperture su muratura portante per realizzazione di una porta e di una finestra su prospetto. Per tale variazione, da accesso agli atti presso lo sportello dell'edilizia del comune di Anagni non risulta alcun titolo edilizio presentato né a nome dell'esecutato e né a nome dei precedenti

proprietari.

Da notare dalla visura che nel 2010 è avvenuta una variazione catastale consistente nell'identificativo del foglio di mappa consistente nella soppressione del fg. MU e costituzione del fg. 123.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile realizzato presumibilmente nel periodo medioevale e ristrutturato subito dopo il dopoguerra si presenta internamente in buono stato conservativo, le facciate esterne si presentano parte intonacate e parte prive di intonaco. Il piano secondo (adibito ad uso abitazione, appartamenti identificati al sub. 5 (lotto n° 2) e 7 (lotto n°1) risultano essere in buono stato conservativo nonostante il periodo di realizzazione della struttura.

Il piano terra-seminterrato (locale deposito C/2 identificato all'attuale sub. 9 (ex sub 2 e3), internamente si presenta privo di rifiniture mentre è presente l'impianto di luce ed acqua, le pavimentazioni sono in calcestruzzo come visibile da allegato fotografico n°3 - lotto n°3.

PARTI COMUNI

L'accesso all'appartamento pignorato, posto al secondo piano del fabbricato, avviene da strada comunale via Tufoli, n° 37 al quale si accede tramite portone in legno posto al piano terra, si attraversa l'androne posto a piano terra, si prosegue su vano scala posto sul lato sinistro dell'androne e si sale al secondo piano del fabbricato. Sia l'androne che il vano scala sono parti condominiali del fabbricato.

Non risultano parti comuni sulla particella 614, sub. 5 (appartamento).

Non risultano fusioni realizzate sul piano fisico con quello pignorato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sugli immobili pignorati (n° 2 appartamenti e locale deposito) non gravano ne servitù, ne censo, ne livelli e ne usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante del fabbricato è in muratura realizzata con blocchi in pietrame, considerata la posizione in cui è situato ed i materiali di realizzazione si può affermare che sia stato realizzato nel periodo medioevale e ristrutturato dopo il dopoguerra.

Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra ed un piano seminterrato al quale si accede da via San Pancrazio, n°36.

I piani hanno altezza utile interna di 3,00 metri, i solai sono in travi IPE con tavelloni in laterizio, la copertura è a tetto a due falde, i tramezzi in laterizio.

Il portone d'accesso all'appartamento oggetto di pignoramento è in legno tamburato, le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti in marmette di cls, i rivestimenti della cucina e del servizio wc sono in gres porcellanato.

Gli infissi sono in legno con vetro singolo non a taglio termico, l'impianto di riscaldamento è costituito da elementi radianti in alluminio, alimentati con caldaia a gas, la produzione di acqua calda è assicurata dalla stessa caldaia. L'impianto elettrico ed idrico sono stati realizzati con canalizzazioni sotto traccia.

Non sono presenti terreni esclusivi pignorati e ne posti autoscoperti su area condominiale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

la porzione di immobile (appartamento identificato al fg. 123, particella 614, sub. 5, piano 2) risulta a disposizione dell'esecutato "**** Omissis ****".

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/01/1992 al 17/06/1994	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/01/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	27/01/1992	67	488
Dal 17/06/1994	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Angelo Salvi	17/06/1994	30314	6810
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	01/07/1994	2248	

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo
 Iscritto a Frosinone il 26/05/2000
 Reg. gen. 7648 - Reg. part. 1050
 Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 85.000,00
 Interessi: € 85.000,00
 Percentuale interessi: 6,10 %
 Rogante: Salvi Angelo
 Data: 24/05/2000
 N° repertorio: 48417
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Frosinone il 14/02/2003
 Reg. gen. 2466 - Reg. part. 490
 Quota: 1/1
Importo: € 88.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 44.000,00
 Percentuale interessi: 4,80 %
 Rogante: Salvi Angelo
 Data: 13/02/2003
 N° repertorio: 54341
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Frosinone il 25/06/2004
 Reg. gen. 16492 - Reg. part. 4361
 Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 85.000,00
 Interessi: € 85.000,00
 Percentuale interessi: 4,20 %
 Rogante: Salvi Angelo
 Data: 23/06/2004
 N° repertorio: 57429
 N° raccolta: 13139
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Frosinone il 29/01/2008
 Reg. gen. 2028 - Reg. part. 288
 Quota: 1/1
Importo: € 420.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 210.000,00

Percentuale interessi: 6,74 %

Rogante: Santacroce Antonio

Data: 24/01/2008

N° repertorio: 31450

N° raccolta: 10998

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 05/12/2008

Reg. gen. 27389 - Reg. part. 4699

Quota: 1/1

Importo: € 5.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 3.174,60

Spese: € 1.540,00

Interessi: € 285,00

Rogante: Tribunale di Frosinone

Data: 18/09/2008

N° repertorio: 2639



Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobile**

Trascritto a Frosinone il 29/05/2012

Reg. gen. 9899 - Reg. part. 7982

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a Frosinone il 02/05/2013

Reg. gen. 9104 - Reg. part. 6588

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a Frosinone il 14/04/2017

Reg. gen. 4630 - Reg. part. 5904

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Da richiesta di accesso agli atti presso lo sportello unico dell'edilizia del comune di Anagni, si è riscontrato che gli immobili (n° 2 appartamenti del piano secondo (sub. 5 e 7) ed il deposito al piano terra-seminterrato (identificato al sub. n°9 (ex sub.2 e 3)) non hanno concessione edilizia in quanto realizzati antecedentemente al 1967 (da quanto dichiarato dal responsabile dell'ufficio tecnico del comune di Anagni il centro storico risale al periodo medioevale).

Inoltre non risultano essere state presentate pratiche edilizie per i fabbricati siti in via Tufoli e via San Pancrazio identificati al fg. 123 (ex MU - mappa urbana) particella 614 sub. 5, 7 e 9 (ex sub. 2 e 3) a nome



degli esecutati e dei precedenti proprietari(vedasi allegato n°9).

Il fabbricato complessivamente risulta ricadente in "zona centro storico, " A/2" del PRG vigente del comune di Anagni approvato negli anni 1970 e ricade nel vincolo del centro storico di conservazione e vincolo paesaggistico rappresentato sia nel PRG così come riportato nella tavola B del PTPR (vedi allegato n°10 - stralcio del PTPR tav.B).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli storici. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da accesso agli atti non risultano essere state presentate pratiche edilizie per i fabbricati siti in via Tufoli e via San Pancrazio identificati al fg. 123 particella 614 sub. 5, 7 e 9 (ex sub. 2 e 3) a nome degli esecutati e dei precedenti proprietari(vedasi allegato n°9).

Non sono presenti vincoli artistici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da richiesta di accesso agli atti presso lo sportello unico dell'edilizia del comune di Anagni, si è riscontrato che gli immobili oggetto di esecuzione risultano essere privi di titoli abilitativi in quanto realizzati antecedentemente al 1967 (allegato n° 9).

Esistenza di dichiarazione di agibilità

Da accesso agli atti presso lo sportello unico dell'edilizia del comune di Anagni (FR) non risultano agibilità rilasciate e non risulta alcuna documentazione depositata né dagli esecutati e né dai precedenti proprietari sulla certificazione degli impianti idrici, elettrici e termici.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

Abusi riscontrati:

Da confronto tra il rilievo dello stato di fatto e la planimetria catastale attuale non si è riscontrata alcuna difformità, ma da visura catastale si nota che è stata riportata una variazione nel 2014 per diversa distribuzione degli spazi interni, in quanto da visura si può notare sia l'incremento dei numeri di vani, da 3,5 a 4,5 che l'incremento della rendita catastale.

Da confronto tra il rilievo dello stato di fatto e le planimetrie catastali del 1969 si è riscontrato che:

a) Lotto n° 2 - la porzione di fabbricato (appartamento sub. 5) presenta una suddivisione di un vano in

ASTE
GIUDIZIARIE.it



due ambienti tramite realizzazione di tramezzatura in laterizio, apertura di finestra su muratura portante ed apertura di porta su muratura portante (come visibile da confronto tra planimetria stato di fatto e planimetria catastale, allegato n° 7 – lotto n°2).

Da accesso agli atti presso lo sportello unico del comune di Anagni non risulta essere stato presentato alcun titolo abilitativo per tali opere, pertanto è da ritenersi un'opera abusiva.

Pertanto le opere realizzate senza titoli abilitativi sono:

- realizzazione di tramezzatura interna per suddivisione di un vano adibito a camera da letto in due,
- realizzazione di apertura finestra su muratura portante (vano adibito a camera),
- realizzazione di aperture porta su muratura portante (da soggiorno ad accesso alla camera).

Sanabilità delle opere

Per tali difformità non risulta essere stata presentata alcuna richiesta di titolo abilitativo e ne alcuna richiesta di concessione edilizia a sanatoria nei termini previsti dalla legge, pertanto l'acquirente entro 120 giorni dal trasferimento dell'immobile ha la possibilità di presentare un progetto a sanatoria in base al combinato disposto dagli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n: 47, applicando l'art. 36/37 del DPR 380/2001 e l'art. 96 del DPR 380/2001.

Costi ed oneri per l'eliminazione degli abusi

Quantificazione oneri necessari al rilascio della concessione edilizia a sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 art. 36 e 37, per l'immobile (abitazione) sub. 5.

- stima costo spese tecniche pratica urbanistica di ----- € 1.000,00
- stima costo oneri concessori da versare al comune ----- € 1.000,00
- stima costo spese per pratica paesaggistica----- € 1.000,00
- stima costo spese tecniche e versamenti per regolarizzare la posizione sismica presso area genio civile di Frosinone - ----- € 1.000,00

Si stima un costo complessivo delle spese tecniche per il rilascio della concessione edilizia a sanatoria per le opere su elencate (comprensive di IVA e Cassa) di circa € 4.800,00 (Euro quattromilaottocento/00).

In riferimento all'autorizzazione paesaggistica per l'apertura della finestra su prospetto del fabbricato, nell'eventualità di un diniego della stessa, le spese quantificate per la pratica possono essere utilizzate per il ripristino dello stato dei luoghi (chiusura finestra, abbattimento tramezzatura interna ecc).

In riferimento agli impianti.

considerata la mancata documentazione presente presso l'ufficio urbanistica del comune di Anagni si stima un valore di € 1.500,00 (euro millecinquecento/00) comprensivo di iva ed oneri come per legge per il rilascio delle dichiarazioni di conformità.

Si ritiene pertanto di considerare una somma a detrazione del valore finale di mercato degli immobili quantificabile in un importo di spesa forfettario pari ad € 4.800,00 (Euro quattromilaottocento/00) per la sanabilità degli abusi edilizi e di € 1500,00 (millecinquecento) per le dichiarazioni di conformità degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



Gli immobili (n°2 appartamenti al secondo piano e n° 1 deposito posto al piano terra-seminterrato) ricadono in "zona centro storico A/2" del PRG vigente del comune di Anagni (FR) (vedasi allegato n°10). Non vi sono vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di eventuali diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche), di usi civici, di atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura, etc., non si è riscontrato ne oneri di natura condominiale ne di affrancazione o di riscatto gravanti sugli immobili.



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Anagni (FR) - via San Pancrazio, 36, piano S1, , fg. 123 part. 614 sub. 9 (ex sub. 2 e 3).

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

In data 19/11/2017 il sottoscritto richiedeva estratto di matrimonio con annotazioni marginali presso il comune di Anagni, in data 21/11/2017 l'ufficio dello stato civile del comune di Anagni rilasciava estratto di matrimonio dal quale risulta che il sig. **** Omissis **** nato a Anagni (FR) il **** Omissis **** ha contratto matrimonio il **** Omissis **** nel comune di Anagni (FR) con la sig.ra **** Omissis **** nata a Anagni il **** Omissis ****.

Annotazioni: con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.



CONFINI

Il locale deposito confina con via San Pancrazio, con androne d'accesso (b.c.n.c.) e proprietà di **** Omissis ****, salvo altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	41,86 mq	63,36 mq	1,00	63,36 mq	3,00 m	T-S1
Totale superficie convenzionale:				63,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,36 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile pignorato ha per quota l'intero dell'immobile quota 1/1.

Ubicato in zona centro storico "A/2" del PRG vigente del comune di Anagni (FR).

La porzione di immobile (locale deposito) costituito da due vani è posto parte a piano terra dal quale si può accedere dall'androne dell'ingresso principale da via Tufoli 37, e parte a piano seminterrato dal quale si accede da via San Pancrazio 36 (adibito a garage), i due locali sono comunicanti tra di loro tramite scala interna come visibile da planimetria ed allegato fotografico (allegato n° 3 - lotto n°3).

Il locale deposito è così suddiviso:

- n° 1 vano adibito a deposito-cantina, avente superficie netta di 10,63 mq; (piano tetta)
- n° 1 vano adibito a deposito-garage avente superficie netta di 31,23 mq; (piano seminterrato)
- n° 1 vano scala avente superficie di 3,95 mq; (scala interna per comunicazione dei due vani).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 10/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 614, Sub. 3 Categoria C2 Cl.5, Cons. 12 Piano T
Dal 30/06/1987 al 10/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 614, Sub. 2 Categoria C2 Cl.5, Cons. 12 Piano T
Dal 10/01/1992 al 17/06/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 614, Sub. 2 Categoria C2 Cl.5



		Superficie catastale 39 Rendita € 60,43 Piano T
Dal 10/01/1992 al 17/06/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 614, Sub. 3 Categoria C2 Cl.5, Cons. 12 Rendita € 18,59 Piano T
Dal 17/06/1994 al 02/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 614, Sub. 3 Categoria C2 Cl.5, Cons. 12 Rendita € 18,59 Piano T
Dal 17/06/1994 al 02/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 614, Sub. 2 Categoria C2 Cl.5, Cons. 39 Rendita € 60,43 Piano T
Dal 14/03/2014 al 26/09/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 123, Part. 614, Sub. 9 Categoria C2 Cl.14, Cons. 51 Piano T
Dal 26/09/2014 al 25/04/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 123, Part. 614, Sub. 9 Categoria C2 Cl.7, Cons. 51 Rendita € 110,63 Piano T

Il titolare catastale corrisponde con quello reale

**** Omissis ****, nato ad Anagni il 26/08/1975, C.F.:**** Omissis ****, diritti di piena proprietà pari alla quota di 1/1.

sui seguenti immobili: - Catasto Fabbricati: locale deposito su via Tufoli, 37/San Pancrazio, 36 identificato al Fg. 123, Part. 614. sub.9, (ex sub. 2 e 3 per fusione nel 2014) Categoria C2, Classe 7, Consistenza 51 mq, Piano T/S1. Rendita Euro 110,63.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	123	614	9		C2	7	51	78,00	110,63	T-S1	

Corrispondenza catastale**Corrispondenza tra planimetria catastale e stato attuale dei luoghi.**

Confrontando la planimetria catastale con il rilievo dello stato di fatto (come riportato in planimetria all'allegato n° 6 - lotto n°3) non si riscontrano difformità.

Da osservare che la consistenza dell'immobile da visura catastale ha una superficie di 78 mq, mentre da rilievo dello stato di fatto risulta di circa 63,36,5 mq (sup. lorda).

La differenza di superficie è dovuta principalmente al calcolo dello spessore dei muri, in quanto nel calcolo delle superfici nette vi è una differenza di soli 5 mq.

Nella visura catastale si può notare che in data 14/03/2014 è avvenuta una variazione avente protocollo n. FR0068067 per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni (n. 36973.1/2014). Nella quale è avvenuta una fusione dei sub. 2 e 3 con costituzione del sub. 9.

PRECISAZIONI

Da indagini eseguite presso l'agenzia del territorio (Catasto di Frosinone) mediante l'acquisizione di visura catastale relativa al fabbricato in oggetto, si evince che l'immobile pignorato non ha variato la propria consistenza originaria, non ha subito frazionamenti e ne cessioni a terzi riguardanti porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.

Da osservare che la consistenza dell'immobile da visura catastale ha una superficie di 78 mq, mentre da rilievo dello stato di fatto risulta di circa 63 mq (sup. lorda).

Confrontando la planimetria catastale del 2014 (allegato 6/1 - lotto n°3) con il rilievo dello stato di fatto (come riportato in planimetria all'allegato n°6/2 - lotto n°3) si riscontra la corrispondenza tra planimetria e stato di fatto a meno della corrispondenza della superficie catastale, da imputare per la maggior parte allo spessore dei muri.

Per tali difformità considerata una differenza di superficie utile di circa 5 mq, (superficie catastale netta di 51 mq, superficie netta dello stato di fatto di circa 46 mq), il sottoscritto non ha ritenuto opportuno effettuare una variazione planimetrica per esatta rappresentazione.

Nella visura catastale si può notare che in data 14/03/2014 è avvenuta una variazione avente protocollo n. FR0068067 per diversa distribuzione degli spazi interni (n. 36973.1/2014). Nella quale è avvenuta la fusione dei sub. 2 e 3 tramite realizzazione di scala interna che li rende comunicanti.

Tale variazione è avvenuta tramite realizzazione di una scala interna che pone in comunicazione l'ex sub. 3 (posto al piano terra) con l'ex sub. 2 (posto al piano seminterrato), mediante realizzazione di apertura (foro) su muratura portante per permettere il passaggio (realizzazione) della scala.

Per tale variazione, da accesso agli atti presso lo sportello dell'edilizia del comune di Anagni non risulta alcun titolo edilizio presentato né a nome dell'esecutato e né a nome dei precedenti proprietari.

Da notare dalla visura che nel 2010 è avvenuta una variazione catastale consistente nell'identificativo

del foglio di mappa consistente nella soppressione del fg. MU e costituzione del fg. 123.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è stato realizzato, presumibilmente, nel periodo medioevale e ristrutturato subito dopo il dopoguerra, si presenta internamente in buono stato conservativo, le facciate esterne si presentano parte intonacate e parte prive di intonaco. Il piano secondo (adibito ad uso abitazione, appartamenti identificati al sub. 5 (lotto n°2) e 7 (lotto n°1) risultano essere in buono stato conservativo nonostante il periodo di realizzazione della struttura.

Il piano terra-seminterrato (locale deposito C/2 identificato all'attuale sub. 9 (ex sub 2 e3), internamente si presenta privo di rifiniture mentre è presente l'impianto di luce ed acqua, le pavimentazioni sono in calcestruzzo come visibile da allegato fotografico n°3 - lotto n°3.

PARTI COMUNI

L'accesso al locale deposito sub. 9 (ex sub. 2 e 3), posto parte al piano terra e parte al piano seminterrato del fabbricato, avviene da strada comunale via Tufoli, n° 37 al quale si accede tramite portone in legno posto al piano terra, si attraversa l'androne e si accede da porta forntale all'ingresso come visibile da allegato fotografico n° 3 - lotto n° 3. L'altro ingresso carrabile è posto su via San Pancrazio n° 36.

Sia l'androne che il vano scala sono parti condominiali del fabbricato.

Non risultano parti comuni sulla particella 614, sub. 9 (ex sub. 2 e 3).

Non risultano fusioni realizzate sul piano fisico con quello pignorato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sugli immobili pignorati (n° 2 appartamenti (lotto n°1 e 2) e locale deposito, (lotto n°3) non gravano ne servitù, ne censo, ne livelli e ne usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante del fabbricato è in muratura realizzata con blocchi in pietrame, considerata la posizione in cui è situato ed i materiali di realizzazione si può affermare che sia stato realizzato nel periodo medioevale e ristrutturato dopo il dopoguerra. Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra ed un piano seminterrato al quale si accede da via San Pancrazio, n°36.

I piani hanno altezza utile interna di oltre 3,00 metri, i solai sono in parte con travi IPE con tavelloni in laterizio, mentre quelli del piano seminterrato si presentano con travi in legno, la copertura è a tetto a due falde, i tramezzi in laterizio.

Il portone d'accesso al locale deposito pignorato è in legno tamburato, i pavimenti sono in battuto di calcestruzzo allo stato grezzo, i muri si presentano allo stato grezzo privi di rifiniture.

Gli infissi sono in legno ed in ferro, nel locale al piano seminterrato è presente sia l'impianto elettrico che l'impianto idrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

la porzione di immobile (locale deposito identificato al fg. 123, particella 614, sub. 9, piano T-S1) risulta a disposizione dell'esecutato "**** Omissis ****" che lo utilizza per le proprie esigenze.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/01/1992 al 17/06/1994	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/01/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/06/1994	**** Omissis ****	Frosinone	27/01/1992	67	488
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Angelo Salvi	17/06/1994	30314	6810
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone	01/07/1994	2248	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo
 Iscritto a Frosinone il 26/05/2000
 Reg. gen. 7648 - Reg. part. 1050
 Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 85.000,00
 Interessi: € 85.000,00

Percentuale interessi: 6,10 %

Rogante: Salvi Angelo

Data: 24/05/2000

N° repertorio: 48417

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Frosinone il 14/02/2003

Reg. gen. 2466 - Reg. part. 490

Quota: 1/1

Importo: € 88.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 44.000,00

Percentuale interessi: 4,80 %

Rogante: Salvi Angelo

Data: 13/02/2003

N° repertorio: 54341

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Frosinone il 25/06/2004

Reg. gen. 16492 - Reg. part. 4361

Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 85.000,00

Interessi: € 85.000,00

Percentuale interessi: 4,20 %

Rogante: Salvi Angelo

Data: 23/06/2004

N° repertorio: 57429

N° raccolta: 13139

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Frosinone il 29/01/2008

Reg. gen. 2028 - Reg. part. 288

Quota: 1/1

Importo: € 420.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 210.000,00

Percentuale interessi: 6,74 %

Rogante: Santacroce Antonio

Data: 24/01/2008

N° repertorio: 31450

N° raccolta: 10998

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 05/12/2008

Reg. gen. 27389 - Reg. part. 4699

Quota: 1/1

Importo: € 5.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 3.174,60

Spese: € 1.540,00
 Interessi: € 285,00
 Rogante: Tribunale di Frosinone
 Data: 18/09/2008
 N° repertorio: 2639



Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobile**
 Trascritto a Frosinone il 29/05/2012
 Reg. gen. 9899 - Reg. part. 7982
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
 Trascritto a Frosinone il 02/05/2013
 Reg. gen. 9104 - Reg. part. 6588
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
 Trascritto a Frosinone il 14/04/2017
 Reg. gen. 4630 - Reg. part. 5904
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

Da richiesta di accesso agli atti presso lo sportello unico dell'edilizia del comune di Anagni, si è riscontrato che gli immobili (n° 2 appartamenti del piano secondo (sub. 5 e 7) ed il deposito al piano terra-seminterrato (identificato al sub. n°9 (ex sub.2 e 3)) non hanno concessione edilizia in quanto realizzati antecedentemente al 1967 (da quanto dichiarato dal responsabile dell'ufficio tecnico del comune di Anagni il centro storico risale al periodo medioevale.

Inoltre non risultano essere state presentate pratiche edilizie per i fabbricati siti in via Tufoli e via San Pancrazio identificati al fg. 123 (ex MU - mappa urbana) particella 614 sub. 5, 7 e 9 (ex sub. 2 e 3) a nome degli esecutati e dei precedenti proprietari (vedasi allegato n°9).

Il fabbricato complessivamente risulta ricadente in "zona centro storico, " A/2" del PRG vigente del comune di Anagni approvato negli anni 1970 e ricade nel centro storico cdi conservazione e vincolo paesaggistico rappresentato sia nel PRG così come riportato nella tavola B del PTPR (vedi allegato n°10 - stralcio del PTPR tav.B).



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli storici. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.



Da accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del comune di Anagni, non risultano essere state presentate pratiche edilizie per i fabbricati siti in via Tufoli e via San Pancrazio identificati al fg. 123 particella 614 sub. 5, 7 e 9 (ex sub. 2 e 3) a nome degli esecutati e dei precedenti proprietari (vedasi allegato n°9).

Non sono presenti vincoli artistici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da richiesta di accesso agli atti presso lo sportello unico dell'edilizia del comune di Anagni si è riscontrato che gli immobili oggetto di esecuzione risultano essere privi di titoli abilitativi in quanto realizzati antecedentemente al 1967 (allegato n° 9).

Esistenza di dichiarazione di agibilità

Da accesso agli atti non risulta alcuna agibilità rilasciata e non risulta alcuna documentazione depositata ne dagli esecutati e ne dai precedenti proprietari sulla certificazione degli impianti idrici, elettrici e termici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

Abusi riscontrati:

Da confronto tra il rilievo dello stato di fatto e la planimetria catastale attuale non si è riscontrata alcuna difformità, ma da visura catastale si nota che è stata riportata una variazione nel 2014 per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni.

Da confronto tra il rilievo dello stato di fatto e le planimetria catastale del 1969 si è riscontrato che:

a) Lotto n° 3 - la porzione di fabbricato (locale deposito sub. 9) presenta una fusione dei due vani (ex sub. 2 e 3) tramite realizzazione di scala interna che pone in comunicazione il vano del piano terra con il piano seminterrato, per la realizzazione di tale scala è stata realizzata un' apertura su muratura portante, (come visibile da confronto tra planimetria stato di fatto e planimetria catastale, allegato n° 7 - lotto n°3).

Da accesso agli atti presso lo sportello unico del comune di Anagni non risulta essere stato presentato alcun titolo abilitativo per tali opere, pertanto è da ritenersi un'opera abusiva.

Pertanto le opere realizzate senza titoli abilitativi sono:

- realizzazione di fusione dei due subalterni (ex sub. 2 e 3) per realizzazione del sub 9,
- realizzazione di apertura su muratura portante (per passaggio scala in muratura),
- realizzazione scala in muratura.

Sanabilità delle opere

Per tali difformità non risulta essere stata presentata alcuna richiesta di titolo abilitativo e ne alcuna richiesta di concessione edilizia a sanatoria nei termini previsti dalla legge, pertanto l'acquirente entro 120 giorni dal trasferimento dell'immobile ha la possibilità di presentare un progetto a sanatoria in base al combinato disposto dagli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n: 47, applicando l'art. 36/37 del DPR 380/2001 e l'art. 96 del DPR 380/2001.

Costi ed oneri per l'eliminazione degli abusi

Quantificazione oneri necessari al rilascio della concessione edilizia a sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 art. 36 e 37, per l'immobile (locale deposito) sub. 9.

- stima costo spese tecniche pratica urbanistica di -----€ 1.000,00
- stima costo oneri concessori da versare al comune ----- € 1.000,00 (DIA a sanatoria)
- stima costo spese tecniche e versamenti per regolarizzare la posizione sismica presso area genio civile di Frosinone - -----€ 1.000,00

Si stima un costo comprensivo delle spese tecniche per il rilascio della concessione edilizia a sanatoria per le opere su elencate (comprensive di IVA e Cassa) di circa € 3.500,00 (Euro tremilacinquecento/00).

In riferimento agli impianti, considerata la mancata documentazione presente presso l'ufficio urbanistica del comune di Anagni si stima un valore di € 500,00 (euro cinquecento/00) comprensivo di iva ed oneri come per legge per il rilascio delle dichiarazioni di conformità.

Si ritiene pertanto di considerare una somma a detrazione del valore finale di mercato degli immobili quantificabile in un importo di spesa forfettario pari ad € 3.500,00 (Euro tremilacinquecento/00) per la sanabilità degli abusi edilizi e di € 500,00 (cinquecento/00) per le dichiarazioni di conformità degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Gli immobili (n°2 appartamenti al secondo piano e n° 1 deposito posto al piano terra-seminterrato) ricadono in "zona centro storico A/2" del PRG vigete del comune di Anagni (FR) (vedasi allegato n°10). Non vi sono vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di eventuali diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche), di usi civici, di atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura, etc., non si è riscontrato ne oneri di natura condominiale ne di affrancazione o di riscatto gravanti sugli immobili.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerato che gli immobili pignorati consistono in:

- n° 2 appartamenti posti al piano secondo ben distinti l'uno dall'altro e in
 - n° 1 locale deposito posto al piano T-S1 (sub. 9 - ex sub. 2 e 3)
- ai fini di velocizzare la vendita degli stessi si è scelto di suddividere i beni in tre lotti.
La vendita di ogni singolo lotto non è soggetta ad I.V.A.

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

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - via Tufoli, 37, piano 2 fg. 123 part. 614 sub.7

L'appartamento è situato nel centro storico del comune di Anagni, in zona di conservazione "A2" del PRG su cui ricade il vincolo storico di conservazione e vincolo paesaggistico (vedasi allegato n° 10), facilmente raggiungibile dall'autostrada in quanto collocato a circa 7 km dal casello autostradale di Anagni ed a circa 15 km dal centro di Fiuggi. L'appartamento pignorato è collocato al piano secondo appartenente ad un fabbricato di 3 piani fuori terra ed uno seminterrato, facente parte di immobili realizzati in modo contigui nel periodo medioevale e ristrutturato dopo il dopoguerra. L'accesso all'immobile avviene da via Tufoli n° 37 tramite portone in legno al piano terra e scala interna condominiale.

L'appartamento oggetto di esecuzione è situato al piano secondo dell'edificio, catastalmente e urbanisticamente adibito a civile abitazione.

E' costituito da disimpegno, cucina, soggiorno, un servizio (wc), due vani adibiti a camera da letto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 123, Part. 614, Sub. 7, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)

Premesso:

- Che per l' immobile di seguito elencato è stata pignorata la quota dell'intero della piena proprietà.
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, l' immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata (usufruttuaria).
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza, situazione urbanistica.
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata.
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile.
- Che dalle indagini di mercato esperite per immobili residenziali similari per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori:
- Per l'immobile (abitazione di tipo civile)

• VALORI DI MERCATO

-per immobili abitazione da un min. di €/mq. 1.000,00 ad un max. di €/mq.1.100,00; •VALORI O.M.I. (riferimento primo semestre 2017), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Anagni,

-per immobili abitazione in stato conservativo normale, da un min. di €/mq. 1050,00 ad un max. di €/mq. 1300,00;

-Che alla luce dell'indagine sopra descritta ed in considerazione dell'attuale situazione del mercato immobiliare italiano, che negli ultimi anni è stato notevolmente ridimensionato a causa della difficile contingenza economica e finanziaria globale, si ritiene quindi corretto adottare un valore di mercato pari ad €/mq. 1100,00, (per l'immobile abitazione) precisando che deve ritenersi altresì evidente che l'espressione del valore di mercato attiene ad una valutazione strettamente legata alle caratteristiche proprie dell'immobile (abitazione di tipo civile, realizzata nel periodo medioevale e ristrutturata dopo il dopoguerra, della posizione (in zona centro storico "A/2" del PRG del comune di Anagni), quindi solamente a quelle riferibili a parametri oggettivi identificabili e riscontrabili in concreto. -Resta esclusa dalla formazione del valore ogni considerazione legata a valutazioni e parametri non attinenti alla scienza estimativa. Pertanto analizzate le condizioni estrinseche ed intrinseche del bene, comparate dette caratteristiche con quelle dei beni analoghi esistenti nella zona, valutate le condizioni di stabilità, manutenzione, posizione e quant'altro sopra descritto, il valore risulta così attribuibile:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Anagni (FR) - via Tufoli, 37, edificio 1, piano 2	86,70 mq	1.100,00 €/mq	€ 95.370,00	100,00	€ 95.370,00
				Valore di stima:	€ 95.370,00

Valore di mercato:

in rapporto alla superficie lorda commerciale come sopra riportata:

Superficie lorda complessiva (abitazione)	mq. 86,70
Mq. 86,70 x €. 1100,00/mq. =	€. 95.370,00
Detrazione per sanatoria edilizia ed altre spese	€. - 6.300,00 =
TOTALE	€. 89.070,00

Il probabile valore di mercato dell' immobile è pertanto pari ad € 89.070,00
arrotondabile a € 89.000,00 (ottantanovemila/00)
 Pari alla quota dell'intero della piena proprietà pignorata

Valore finale di stima: € 89.000,00

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - via Tufoli, 37, piano 2, fg. 123 part. 614 sub.5

- L'appartamento è situato nel centro storico del comune di Anagni, in zona di conservazione "A2" del PRG su cui ricade il vincolo storico di conservazione e vincolo paesaggistico (vedi allegato n° 10), facilmente raggiungibile dall'autostrada in quanto collocato a circa 7 km dal casello autostradale di Anagni ed a circa 15 km dal centro di Fuggi. L'appartamento pignorato è collocato al piano secondo appartenente ad un fabbricato di 3 piani fuori terra ed uno seminterrato, facente parte di immobili realizzati in modo contigui nel periodo medioevale, ma ristrutturato dopo il dopoguerra. L'accesso all'immobile avviene da via Tufoli n° 37 tramite portone in legno al piano terra e scala interna condominiale. L'appartamento oggetto di esecuzione è situato al piano secondo dell'edificio, catastalmente e urbanisticamente adibito a civile abitazione.

E' costituito da disimpegno, cucina, soggiorno, un servizio (wc), due vani adibiti a camera da letto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 123, Part. 614, Sub. 5, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)-

Premesso:

- Che per l' immobile di seguito elencato è stata pignorata la quota dell'intero della piena proprietà.
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, l' immobile risulta (libero) a disposizione del debitore esecutato (piena proprietà).
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza, situazione urbanistica.
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata.
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile.
- Che dalle indagini di mercato esperite per immobili residenziali similari per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori:
- Per l'immobile (abitazione di tipo civile)

- VALORI DI MERCATO -per immobili abitazione da un min. di €/mq. 1.000,00 ad un max. di €/mq.1.100,00; •VALORI O.M.I. (riferimento primo semestre 2017), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Anagni, -per immobili abitazione in stato conservativo normale, da un min. di €/mq. 1050,00 ad un max. di €/mq. 1300,00;

-Che alla luce dell'indagine sopra descritta ed in considerazione dell'attuale situazione del mercato immobiliare italiano, che negli ultimi anni è stato notevolmente ridimensionato a causa della difficile contingenza economica e finanziaria globale, si ritiene quindi corretto adottare un valore di mercato pari ad €/mq. 1100,00, (per l'immobile abitazione) precisando che deve ritenersi altresì evidente che l'espressione del valore di mercato attiene ad una valutazione strettamente legata alle caratteristiche proprie dell'immobile (abitazione di tipo civile, realizzata nel periodo medioevale e ristrutturata dopo il dopoguerra, della posizione (in zona

centro storico "A/2" del PRG del comune di Anagni), quindi solamente a quelle riferibili a parametri oggettivi identificabili e riscontrabili in concreto.

-Resta esclusa dalla formazione del valore ogni considerazione legata a valutazioni e parametri non attinenti alla scienza estimativa. Pertanto analizzate le condizioni estrinseche ed intrinseche del bene, comparate dette caratteristiche con quelle dei beni analoghi esistenti nella zona, valutate le condizioni di stabilità, manutenzione, posizione e quant'altro sopra descritto, il valore risulta così attribuibile:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Anagni (FR) - via Tufoli, 37, piano 2	83,13 mq	1.100,00 €/mq	€ 91.443,00	100,00	€ 91.443,00
Valore di stima:					€ 91.443,00

Valore di mercato:

in rapporto alla superficie lorda commerciale come sopra riportata:

Superficie lorda complessiva (abitazione) mq. 83,13

Mq. 83,13 x €. 1.100,00/mq. = €. 91.443,00

Detrazione per sanatoria edilizia ed altre spese €. - 6.300,00 =

TOTALE €. 85.143,00

Il probabile valore di mercato dell' immobile è pertanto pari ad

€ 85.143,00 arrotondabile a

€ 85.000,00 (ottantacinquemila/00)

Pari alla quota dell'intero della piena proprietà pignorata.

Valore finale di stima: € 85.000,00



LOTTO 3

- **Bene N° 3 – Locale deposito ubicato a Anagni (FR) - via San Pancrazio, 36, piano T-S1, fg. 123 part. 614 sub. 9 (ex sub. 2 e3).**

Il locale deposito è situato nel centro storico del comune di Anagni, in zona di conservazione "A2" del PRG su cui ricade il vincolo storico di conservazione e vincolo paesaggistico (vedi allegato n° 10), facilmente raggiungibile dall'autostrada in quanto collocato a circa 7 km dal casello autostradale di Anagni ed a circa 15 km dal centro di Fiuggi.

Il locale deposito pignorato è collocato parte al piano seminterrato e parte a piano terra comunicante tramite scala interna, appartenente ad un fabbricato di 3 piani fuori terra ed uno seminterrato, facente parte di immobili realizzati in modo contigui nel periodo medioevale. L'accesso all'immobile avviene da via Tufoli, n°37 a piano terra dall'ingresso principale con portone in legno attraversando l'androne del fabbricato, oppure tramite portone in ferro posto al piano seminterrato da via San Pancrazio, n°36, dal quale si può accedere anche con automobile (quindi utilizzabile come garage).

Il locale deposito, oggetto di esecuzione è situato parte al piano terra dell'edificio (utilizzata come cantina ex sub.3) e parte al piano seminterrato (utilizzato come deposito e come garage, ex sub. 2).

La porzione di immobile pignorato è costituito da due vani posti uno al piano terra e l'altro sul piano seminterrato, messi in comunicazione tramite una scala interna, le rifiniture interne sono al grezzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 123, Part. 614, Sub. 9 (ex sub. 2 e3), Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Premesso:

- Che per l'immobile di seguito elencato è stata pignorata la quota dell'intero della piena proprietà.
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza, situazione urbanistica.
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata.
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile.
- Che dalle indagini di mercato esperite per immobili residenziali similari per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori:
- Per l'immobile (deposito-box)

- VALORI DI MERCATO -per immobili box, depositi da un min. di €/mq. 400,00 ad un max. di €/mq.900,00;
- VALORI O.M.I. (riferimento primo semestre 2017), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Anagni, per immobili adibiti a deposito-box in stato conservativo normale, da un min. di €/mq. 600,00

ad un max. di €/mq. 800,00;

-Che alla luce dell'indagine sopra descritta ed in considerazione dell'attuale situazione del mercato immobiliare italiano, che negli ultimi anni è stato notevolmente ridimensionato a causa della difficile contingenza economica e finanziaria globale, si ritiene quindi corretto adottare un valore di mercato pari ad €/mq. 700,00, (per l'immobile deposito-box) precisando che deve ritenersi altresì evidente che l'espressione del valore di mercato attiene ad una valutazione strettamente legata alle caratteristiche proprie dell'immobile (deposito-box, realizzato nel periodo medioevale e ristrutturato dopo il dopoguerra, della posizione (in zona centro storico "A/2" del PRG del comune di Anagni), quindi solamente a quelle riferibili a parametri oggettivi identificabili e riscontrabili in concreto.

-Resta esclusa dalla formazione del valore ogni considerazione legata a valutazioni e parametri non attinenti alla scienza estimativa. Pertanto analizzate le condizioni estrinseche ed intrinseche del bene, comparate dette caratteristiche con quelle dei beni analoghi esistenti nella zona, valutate le condizioni di stabilità, manutenzione, posizione e quant'altro sopra descritto, il valore risulta così attribuibile:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Deposito Anagni (FR) - via San Pancrazio, 36, piano S1	63,36 mq	700,00 €/mq	€ 44.352,00	100,00	€ 44.352,00
Valore di stima:					€ 44.352,00

Valore di mercato:

in rapporto alla superficie lorda commerciale come sopra riportata:

Superficie lorda complessiva (abitazione) mq. 63,36
 Mq. 63,36 x €. 700,00/mq. = €. 44.352,00
 Detrazione per sanatoria edilizia ed altre spese €. - 4.000,00 =
TOTALE €. 40.352,00

Il probabile valore di mercato dell' immobile è pertanto pari ad € 40.352,00

arrotondabile a € 40.000,00 (quarantamila/00)

Pari alla quota dell'intero della piena proprietà pignorata

Valore finale di stima: € 40.000,00

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.

Pico, li 20/04/2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it

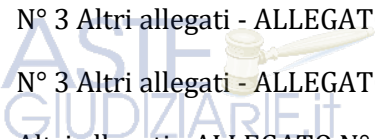
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Quaranta Antonino

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI FROSINONE
Dott. Ing. ANTONINO QUARANTA
Sez. A. n° 01288
civile ed ambientale
industriale
dell'informazione

39 di 45

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO N° 1 - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 3 Altri allegati - ALLEGATO N° 2 - Visure, planimetrie ed estratto di mappa
- ✓ N° 3 Altri allegati - ALLEGATO N° 3 - Fotografico
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO N° 4 - Documentazione ipocatastale
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO N° 5 - Estratto di matrimonio
- ✓ N° 3 Altri allegati - ALLEGATO N° 6 - Planimetrie stato di fatto
- ✓ N° 3 Altri allegati - ALLEGATO N° 7 - Planimetria di confronto
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO N° 8 - Atti di provenienza
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO N° 9 - Accesso agli atti per conc. edilizia
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO N° 10 - Documenti urbanistici, inquadramento cartografico



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - via Tufoli, 37, piano 2 fg.123 part. 614 sub. 7**

L'appartamento è situato nel centro storico del comune di Anagni, in zona di conservazione "A2" del PRG su cui ricade il vincolo storico di conservazione e vincolo paesaggistico (vedasi allegato n° 10), facilmente raggiungibile dall'autostrada in quanto collocato a circa 7 km dal casello autostradale di Anagni ed a circa 15 km dal centro di Fiuggi. L'appartamento pignorato è collocato al piano secondo appartenente ad un fabbricato di 3 piani fuori terra ed uno seminterrato, facente parte di immobili realizzati in modo contigui nel periodo medioevale e ristrutturato dopo il dopoguerra. L'accesso all'immobile avviene da via Tufoli n° 37 tramite portone in legno al piano terra e scala interna condominiale. L'appartamento oggetto di esecuzione è situato al piano secondo dell'edificio, catastalmente e urbanisticamente adibito a civile abitazione.

E' costituito da disimpegno, cucina, soggiorno, un servizio (wc), due vani adibiti a camera da letto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 123, Part. 614, Sub. 7, Categoria A2.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1).

Destinazione urbanistica:

Da richiesta di accesso agli atti presso lo sportello unico dell'edilizia del comune di Anagni, si è riscontrato che gli immobili (n° 2 appartamenti del piano secondo (sub. 5 e 7) ed il deposito al piano terra-seminterrato (identificato al sub. n°9 (ex sub.2 e 3)) non hanno concessione edilizia in quanto realizzati antecedentemente al 1900 (da quanto dichiarato dal responsabile dell'ufficio tecnico del comune di Anagni, il centro storico risulta realizzato nel periodo medioevale). Inoltre non risultano essere state presentate pratiche edilizie per i fabbricati siti in via Tufoli e via San Pancrazio identificati al fg. 123 (ex MU - mappa urbana) particella 614 sub. 5, 7 e 9 (ex sub. 2 e 3) a nome degli esecutari e dei precedenti proprietari (vedasi allegato n°9). Il fabbricato complessivamente risulta ricadere in "zona centro storico, " A/2" del PRG (zona di conservazione con vincolo paesaggistico), vigente del comune di Anagni, approvato negli anni 1970, così come riportato nelle tavole "A e B" del PTPR (vedi allegato n°10 - stralcio del PTPR tav.B).

Prezzo base d'asta: € 89.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - via Tufoli, 37, piano 2, fg.123 part. 614 sub.5.**

L'appartamento è situato nel centro storico del comune di Anagni, in zona di conservazione "A2" del PRG su cui ricade il vincolo storico di conservazione e vincolo paesaggistico (vedi allegato n° 10), facilmente raggiungibile dall'autostrada in quanto collocato a circa 7 km dal casello autostradale di Anagni ed a circa 15 km dal centro di Fiuggi. L'appartamento pignorato è collocato al piano secondo appartenente ad un fabbricato di 3 piani fuori terra ed uno seminterrato, facente parte di immobili realizzati in modo contigui nel periodo medioevale, ma ristrutturato dopo il dopoguerra. L'accesso all'immobile avviene da via Tufoli n° 37 tramite

portone in legno al piano terra e scala interna condominiale. L'appartamento oggetto di esecuzione è situato al piano secondo dell'edificio, catastalmente e urbanisticamente adibito a civile abitazione.

E' costituito da disimpegno, cucina, soggiorno, un servizio (wc), due vani adibiti a camera da letto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 123, Part. 614, Sub. 5, Categoria A2.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica:

Da richiesta di accesso agli atti presso lo sportello unico dell'edilizia del comune di Anagni, si è riscontrato che gli immobili (n° 2 appartamenti del piano secondo (sub. 5 e 7) ed il deposito al piano terra-seminterrato (identificato al sub. n°9 (ex sub.2 e 3)) non hanno concessione edilizia in quanto realizzati antecedentemente al 1967 (da quanto dichiarato dal responsabile dell'ufficio tecnico del comune di Anagni il centro storico risale al periodo medioevale. Inoltre non risultano essere state presentate pratiche edilizie per i fabbricati siti in via Tufoli e via San Pancrazio identificati al fg. 123 (ex MU - mappa urbana) particella 614 sub. 5, 7 e 9 (ex sub. 2 e 3) a nome degli esecutati e dei precedenti proprietari (vedasi allegato n°9). Il fabbricato complessivamente risulta ricadere in "zona centro storico, " A/2" del PRG (zona di conservazione con vincolo paesaggistico), vigente del comune di Anagni, approvato negli anni 1970, così come riportato nelle tavole "A e B" del PTPR (vedi allegato n°10 - stralcio del PTPR tav.B).

Prezzo base d'asta: € 85.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3 - Deposito ubicato a Anagni (FR) - via San Pancrazio, 36, piano T-S1, fg.123 part. 614 sub. 9 (ex sub. 2 e3).**

Il locale deposito è situato nel centro storico del comune di Anagni, in zona di conservazione "A2" del PRG su cui ricade il vincolo storico di conservazione e vincolo paesaggistico (vedi allegato n° 10), facilmente raggiungibile dall'autostrada in quanto collocato a circa 7 km dal casello autostradale di Anagni ed a circa 15 km dal centro di Fregene. Il locale deposito pignorato è collocato parte al piano seminterrato e parte a piano terra comunicante tramite scala interna, appartenente ad un fabbricato di 3 piani fuori terra ed uno seminterrato, facente parte di immobili realizzati in modo contigui nel periodo medioevale. L'accesso all'immobile avviene da via Tufoli, n°37 a piano terra dall'ingresso principale con portone in legno attraversando l'androne del fabbricato oppure tramite portone in ferro posto al piano seminterrato da via San Pancrazio, n°36, dal quale si può accedere anche con automobile (quindi utilizzabile come garage). Il locale deposito, oggetto di esecuzione è situato parte al piano terra dell'edificio (utilizzata come cantina ex sub.3) e parte situato al piano seminterrato dell'edificio (utilizzato come deposito e come garage, ex sub. 2). Il locale deposito è costituito da due vani posti uno al piano terra e l'altro sul piano seminterrato, messi in comunicazione tramite una scala interna, le rifiniture interne sono al grezzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 123, Part. 614, Sub. 9, Categoria C2.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica:

Da richiesta di accesso agli atti presso lo sportello unico dell'edilizia del comune di Anagni, si è riscontrato che gli immobili (n° 2 appartamenti del piano secondo (sub. 5 e 7) ed il deposito al piano terra-seminterrato (identificato al sub. n°9 (ex sub.2 e 3)) non hanno concessione edilizia in quanto realizzati antecedentemente al 1967 (da quanto dichiarato dal responsabile dell'ufficio tecnico del comune di Anagni il centro storico risale al periodo medioevale). Inoltre non risultano essere state presentate pratiche edilizie per i fabbricati siti in via Tufoli e via San Pancrazio identificati al fg. 123 (ex MU - mappa urbana) particella 614 sub. 5, 7 e 9 (ex sub. 2 e 3) a nome degli esecutati e dei precedenti proprietari (vedasi allegato n°9).

Il fabbricato complessivamente risulta ricadere in "zona centro storico, " A/2" del PRG (zona di conservazione con vincolo paesaggistico), vigente del comune di Anagni, approvato negli anni 1970, così come riportato nelle tavole "A e B" del PTPR (vedi allegato n°10 - stralcio del PTPR tav.B).

Prezzo base d'asta: € 40.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 92/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 89.000,00



Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Anagni (FR) - via Tufoli, 37, piano 2. Fg. 123 part. 614 sub.7		
Diritto reale:	Nuda proprietà Usufrutto	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 123, Part. 614, Sub. 7, Categoria A2	Superficie	86,70 mq
Stato conservativo:	L'immobile realizzato presumibilmente nel periodo medioevale e ristrutturato subito dopo il dopoguerra si presenta internamente in buono stato conservativo, le facciate esterne si presentano parte intonacate e parte prive di intonaco. Il piano secondo (adibito ad uso abitazione, appartamenti identificati al sub. 5 (lotto n° 2) e 7 (lotto n°1) risultano essere in buono stato conservativo nonostante il periodo di realizzazione della struttura, come visibile da allegato fotografico n°3 - lotto n°1.		
Descrizione:	L'appartamento è situato nel centro storico del comune di Anagni, in zona di conservazione "A2" del PRG su cui ricade il vincolo storico di conservazione e vincolo paesaggistico (vedasi allegato n° 10), facilmente raggiungibile dall'autostrada in quanto collocato a circa 7 km dal casello autostradale di Anagni ed a circa 15 km dal centro di Fuggi. L'appartamento pignorato è collocato al piano secondo appartenente ad un fabbricato di 3 piani fuori terra ed uno seminterrato, facente parte di immobili realizzati in modo contigui nel periodo medioevale e ristrutturato dopo il dopoguerra. L'accesso all'immobile avviene da via Tufoli n° 37 tramite portone in legno al piano terra e scala interna condominiale. L'appartamento oggetto di esecuzione è situato al piano secondo dell'edificio, catastalmente e urbanisticamente adibito a civile abitazione. E' costituito da disimpegno, cucina, soggiorno, un servizio (wc), due vani adibiti a camera da letto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	la porzione di immobile (appartamento identificato al fg. 123, particella 614, sub. 7) risulta occupato dall'esecutata "**** Omissis ****" usufruttuaria, che lo utilizza come abitazione primaria.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Anagni (FR) - via Tufoli, 37, piano 2, fg. 123 part. 614 sub. 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 123, Part. 614, Sub. 5, Categoria A2	Superficie	83,13 mq
Stato conservativo:	L'immobile realizzato presumibilmente nel periodo medioevale e ristrutturato subito dopo il dopoguerra si presenta internamente in buono stato conservativo, le facciate esterne si presentano parte intonacate e parte prive di intonaco. Il piano secondo (adibito ad uso abitazione, appartamenti identificati al sub. 5 (lotto n° 2) e 7 (lotto n°1) risultano essere in buono stato conservativo nonostante il periodo di realizzazione della struttura, come visibile da allegato fotografico n°3 - lotto n°2.		
Descrizione:	L'appartamento è situato nel centro storico del comune di Anagni, in zona di conservazione "A2" del PRG su cui ricade il vincolo storico di conservazione e vincolo paesaggistico (vedi allegato n° 10), facilmente		



	raggiungibile dall'autostrada in quanto collocato a circa 7 km dal casello autostradale di Anagni ed a circa 15 km dal centro di Fiuggi. L'appartamento pignorato è collocato al piano secondo appartenente ad un fabbricato di 3 piani fuori terra ed uno seminterrato, facente parte di immobili realizzati in modo contigui nel periodo medioevale, ma ristrutturato dopo il dopoguerra. L'accesso all'immobile avviene da via Tufoli n° 37 tramite portone in legno al piano terra e scala interna condominiale. L'appartamento oggetto di esecuzione è situato al piano secondo dell'edificio, catastalmente e urbanisticamente adibito a civile abitazione. E' costituito da disimpegno, cucina, soggiorno, un servizio (wc), due vani adibiti a camera da letto.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.000,00

Bene N° 3 - Deposito			
Ubicazione:	Anagni (FR) - via San Pancrazio, 36, piano T-S1, fg. 123 part. 614 sub.9		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 123, Part. 614, Sub. 9, Categoria C2	Superficie	63,36 mq
Stato conservativo:	L'immobile è stato realizzato, presumibilmente, nel periodo medioevale e ristrutturato subito dopo il dopoguerra, si presenta internamente in buono stato conservativo, le facciate esterne si presentano parte intonacate e parte prive di intonaco. Il piano terra-seminterrato (locale deposito C/2 identificato all'attuale sub. 9 (ex sub 2 e3), internamente si presenta privo di rifiniture mentre è presente l'impianto di luce ed acqua, le pavimentazioni sono in calcestruzzo come visibile da allegato fotografico n°3 - lotto n°3.		
Descrizione:	Il locale deposito è situato nel centro storico del comune di Anagni, in zona di conservazione "A2" del PRG su cui ricade il vincolo storico di conservazione e vincolo paesaggistico (vedi allegato n° 10), facilmente raggiungibile dall'autostrada in quanto collocato a circa 7 km dal casello autostradale di Anagni ed a circa 15 km dal centro di Fiuggi. Il locale deposito pignorato è collocato parte al al piano seminterrato e parte a piano terra comunicante tramite scala interna, appartenente ad un fabbricato di 3 piani fuori terra ed uno seminterrato, facente parte di immobili realizzati in modo contigui nel periodo medioevale. L'accesso all'immobile avviene da via Tufoli, n°37 a piano terra dall'ingresso principale con portone in legno attraversando l'androne del fabbricato oppure tramite portone in ferro posto al piano seminterrato da via San Pancrazio, n°36, dal quale si può accedere anche con automobile (quindi utilizzabile come garage). Il locale deposito, oggetto di esecuzione è situato parte al piano terra dell'edificio (utilizzata come cantina ex sub.3) e parte situato al piano seminterrato dell'edificio (utilizzato come deposito e come garage, ex sub. 2). Il locale deposito è costituito da due vani posti uno al pian terra e l'altro sul piano seminterrato, messi in comunicazione tramite una scala interna, le rifiniture interne sono al grezzo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	la porzione di immobile (locale deposito identificato al fg. 123, particella 614, sub. 9, piano T-S1) risulta a disposizione dell'esecutato "**** Omissis ****" che lo utilizza per le proprie esigenze.		