

# TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rossi Cristiano, nell'Esecuzione Immobiliare 99/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Colle Fiore, 2, piano 3.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Anagni (FR) - via Colle del Fiore, 2, piano T.....	5
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Colle Fiore, 2, piano 3.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Anagni (FR) - via Colle del Fiore, 2, piano T.....	6
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Colle Fiore, 2, piano 3.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Anagni (FR) - via Colle del Fiore, 2, piano T.....	7
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Colle Fiore, 2, piano 3.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Anagni (FR) - via Colle del Fiore, 2, piano T.....	7
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Colle Fiore, 2, piano 3.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Anagni (FR) - via Colle del Fiore, 2, piano T.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Colle Fiore, 2, piano 3.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Anagni (FR) - via Colle del Fiore, 2, piano T.....	9
Dati Catastali.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Colle Fiore, 2, piano 3.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Anagni (FR) - via Colle del Fiore, 2, piano T.....	10
Precisazioni.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Colle Fiore, 2, piano 3.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Anagni (FR) - via Colle del Fiore, 2, piano T.....	11
Patti.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Colle Fiore, 2, piano 3.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Anagni (FR) - via Colle del Fiore, 2, piano T.....	11
Stato conservativo.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Colle Fiore, 2, piano 3.....	11

<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Anagni (FR) - via Colle del Fiore, 2, piano T .....	11
Parti Comuni.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Colle Fiore, 2, piano 3.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Anagni (FR) - via Colle del Fiore, 2, piano T .....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Colle Fiore, 2, piano 3.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Anagni (FR) - via Colle del Fiore, 2, piano T .....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Colle Fiore, 2, piano 3.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Anagni (FR) - via Colle del Fiore, 2, piano T .....	12
Stato di occupazione .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Colle Fiore, 2, piano 3.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Anagni (FR) - via Colle del Fiore, 2, piano T .....	13
Provenienze Ventennali .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Colle Fiore, 2, piano 3.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Anagni (FR) - via Colle del Fiore, 2, piano T .....	14
Formalità pregiudizievoli .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Colle Fiore, 2, piano 3.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Anagni (FR) - via Colle del Fiore, 2, piano T .....	16
Normativa urbanistica .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Colle Fiore, 2, piano 3.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Anagni (FR) - via Colle del Fiore, 2, piano T .....	17
Regolarità edilizia .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Colle Fiore, 2, piano 3.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Anagni (FR) - via Colle del Fiore, 2, piano T .....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Colle Fiore, 2, piano 3.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Anagni (FR) - via Colle del Fiore, 2, piano T .....	19
Stima / Formazione lotti.....	19
Riserve e particolarità da segnalare .....	21
Riepilogo bando d'asta.....	23
<b>Lotto Unico</b> .....	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 99/2023 del R.G.E.....	24





In data 04/04/2024, il sottoscritto Arch. Rossi Cristiano, con studio in Via Alcide De Gasperi, 5 - 03011 - Alatri (FR), email cristiano\_box@virgilio.it, PEC cristiano.rossi@archiworldpec.it, Tel. 339 37 95 098, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Colle Fiore, 2, piano 3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Anagni (FR) - via Colle del Fiore, 2, piano T

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
DESCRIZIONE**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA COLLE FIORE, 2, PIANO 3**

L'immobile in questione è ubicato nella parte alta del territorio del comune di Anagni, in prossimità del centro storico, anche se la zona in cui esso si trova ricade in un contesto prevalentemente boschivo. L'appartamento è ubicato al piano terzo di un fabbricato facente parte di un piccolo gruppo di abitazioni situate a ridosso di un contesto urbanizzato come la S.P.25, lungo la quale si trovano servizi di tipo terziario, commerciale e logistico. Il fabbricato in cui si trova l'appartamento è dotato di una corte comune tra i vari proprietari degli appartamenti, utilizzabile anche come parcheggio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA COLLE DEL FIORE, 2, PIANO T**

L'immobile in questione è ubicato nella parte alta del territorio del comune di Anagni, in prossimità del centro storico, anche se la zona in cui esso si trova ricade in un contesto prevalentemente boschivo. Il Garage è ubicato al piano terra di un fabbricato facente parte di un piccolo gruppo di abitazioni situate a ridosso di un contesto urbanizzato come la S.P.25, lungo la quale si trovano servizi di tipo terziario, commerciale e logistico. Il fabbricato in cui si trova l'appartamento è dotato di una corte comune tra i vari proprietari degli appartamenti, utilizzabile anche come parcheggio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Colle Fiore, 2, piano 3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Anagni (FR) - via Colle del Fiore, 2, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA COLLE FIORE, 2, PIANO 3**

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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art.567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA COLLE DEL FIORE, 2, PIANO T**

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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art.567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### TITOLARITÀ

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA COLLE FIORE, 2, PIANO 3**

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.

Dal certificato di stato civile estratto presso i competenti uffici del comune di Anagni, l'esecutata risulta coniugata con il sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 05-08-2000.

## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA COLLE DEL FIORE, 2, PIANO T

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.

Dal certificato di stato civile estratto presso i competenti uffici del comune di Anagni, l'esecutata risulta coniugata con il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 05-08-2000.

## CONFINI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA COLLE FIORE, 2, PIANO 3

L'immobile in questione confina con vano scala comune e proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA COLLE DEL FIORE, 2, PIANO T

Il garage in oggetto confina con bene proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, corte comune e strada comune.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA COLLE FIORE, 2, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	121,71 mq	130,63 mq	1	130,63 mq	3,00 m	3
Balcone scoperto	14,00 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				134,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				134,13 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA COLLE DEL FIORE, 2, PIANO T

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	--------------------------	---------	-------

	<b>Netta</b>	<b>Lorda</b>				
Garage	26,32 mq	39,00 mq	0,35	13,65 mq	3,20 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,65 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,65 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA COLLE FIORE, 2, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 358, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 0,69 Piano 3 Graffato No
Dal 01/01/1992 al 27/04/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 358, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 371,85 Piano 3 Graffato No
Dal 27/04/1993 al 04/12/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 358, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 371,85 Piano 3 Graffato No
Dal 04/12/2005 al 11/01/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 358, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 371,85 Piano 3 Graffato No
Dal 11/01/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 358, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 371,85 Piano 3 Graffato No
Dal 09/11/2015 al 09/10/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 358, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 139,00 mq Rendita € 371,85

	Piano 3 Graffato No
--	------------------------

La titolare catastale corrisponde alla titolare reale.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA COLLE DEL FIORE, 2, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 27/04/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 358, Sub. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 mq Rendita € 0,04 Piano T Graffato No
Dal 27/04/1993 al 05/11/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 358, Sub. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 mq Rendita € 37,18 Piano T Graffato No
Dal 05/11/1995 al 11/01/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 358, Sub. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 mq Rendita € 37,18 Piano T Graffato No
Dal 11/01/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 358, Sub. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 mq Rendita € 37,18 Piano T Graffato No
Dal 09/11/2015 al 21/04/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 358, Sub. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 mq Superficie catastale 48 mq Rendita € 37,18 Piano T Graffato No
Dal 21/04/2016 al 09/10/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 36, Part. 358, Sub. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 mq Superficie catastale 48 mq Rendita € 37,18 Piano T Graffato No

La titolare catastale corrisponde alla titolare reale.

**DATI CATASTALI**  
**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA COLLE FIORE, 2, PIANO 3**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	358	3		A2	2	6 vani	139,00 mq	371,85 €	3	No

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

In occasione del sopralluogo si è riscontrata una piccola difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, consistente nella mancanza del piccolo ambiente che nella planimetria è rappresentato in quella che viene indicata come cucina e che, invece, viene utilizzata come camera da letto.

Risulta anche chiusa la piccola finestra di cui tale ambiente era dotato.

Oggi la cucina si trova nell'ambiente adiacente al bagno e dotato di balcone.

In virtù di quanto esposto si ritiene opportuno presentare una variazione catastale al fine di regolarizzarne la situazione.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA COLLE DEL FIORE, 2, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	358	4		C6	6	16 mq	48 mq	37,18 €	T	No

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

In occasione del sopralluogo si è rilevata non corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. La difformità che si è evidenziata riguarda la presenza di una seconda porta che collega il garage con il vano scala, ma che nella planimetria catastale non è riportata.

Pertanto si rende opportuna una variazione catastale al fine di regolarizzarne la situazione.

## PRECISAZIONI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA COLLE FIORE, 2, PIANO 3**

Si è provveduto a reperire il certificato di residenza e stato civile dell'esecutata presso l'ufficio anagrafe del comune di Anagni.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA COLLE DEL FIORE, 2, PIANO T**

Si è provveduto a reperire il certificato di residenza e stato civile dell'esecutata presso l'ufficio anagrafe del comune di Anagni.

## PATTI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA COLLE FIORE, 2, PIANO 3**

Dallo studio della documentazione reperita e a seguito del sopralluogo non risultano contratti di locazione in essere.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA COLLE DEL FIORE, 2, PIANO T**

Dallo studio della documentazione reperita e a seguito del sopralluogo non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA COLLE FIORE, 2, PIANO 3**

In occasione del sopralluogo l'immobile si presentava in condizioni piuttosto trascurate, risultava poco curato e menutentato, con evidenze di generale mancanza di pulizia ed igiene.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA COLLE DEL FIORE, 2, PIANO T**

In occasione del sopralluogo il bene in questione si presentava in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

## PARTI COMUNI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA COLLE FIORE, 2, PIANO 3**



L'appartamento in oggetto si trova al piano terzo di un fabbricato in cui sono presenti anche altre abitazioni al piano primo e secondo e garage e cantine al piano terra.

Nonostante tale situazione non risulta però costituito alcun condominio e le parti in comune tra tutte le proprietà risultano essere il vano scala e la corte di pertinenza al fabbricato.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA COLLE DEL FIORE, 2, PIANO T**

Il garage in oggetto si trova al piano terra di un fabbricato in cui sono presenti anche altre abitazioni al piano primo e secondo e garage e cantine al piano terra.

Nonostante tale situazione non risulta però costituito alcun condominio e le parti in comune tra tutte le proprietà risultano essere il vano scala e la corte di pertinenza al fabbricato.

#### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA COLLE FIORE, 2, PIANO 3**

Dalle ricerche effettuate e dalla documentazione reperita non risultano servitù gravanti sul bene in oggetto.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA COLLE DEL FIORE, 2, PIANO T**

Dalle ricerche effettuate e dalla documentazione reperita non risultano servitù gravanti sul bene in oggetto.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA COLLE FIORE, 2, PIANO 3**

L'appartamento in oggetto si trova al piano terzo di un fabbricato ubicato a ridosso del centro storico del comune di Anagni.

Esso si presenta in condizioni generali accettabili, anche se denota una certa trascuratezza.

Il fabbricato è in muratura portante, il tetto è a padiglione con manto esterno di copertura costituito da tegole in laterizio.

L'appartamento è costituito da un corridoio su cui aprono le camere da letto ed il soggiorno, una cucina ed un bagno.

La cucina e le camere hanno anche un piccolo balconcino. Le condizioni generali dell'appartamento sono piuttosto trascurate, con evidenti tracce di poca pulizia ed igiene un pò ovunque.

Gli infissi sia interni che esterni sono in legno, i pavimenti sono quelli originali in marmittoni di colore e pezzatura diversa nei vari ambienti.

Le pareti sono intonacate e presentano colori diversi negli ambienti con parti dove invece la tinta risulta mancante, il bagno presenta un rivestimento di colore celeste in gres con sanitari di colore bianco.

Il portoncino d'ingresso è in legno non blindato.

In occasione del sopralluogo gli impianti risultavano funzionanti ma mancanti delle relative certificazioni.

L'impianto termico è costituito da caldaia standard a metano ed elementi scaldanti in alluminio.

L'altezza interna di piano è pari a circa m.3,00.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA COLLE DEL FIORE, 2, PIANO T**

Il garage in oggetto si trova al piano terra di un fabbricato ubicato a ridosso del centro storico del comune di Anagni.

Esso si presenta in condizioni generali accettabili, anche se denota una certa trascuratezza.

Il fabbricato è in muratura portante, il tetto è a padiglione con manto esterno di copertura costituito da tegole in laterizio.

Il garage è costituito da un unico locale di forma rettangolare e presenta una finestra, un accesso dall'esterno ed una porta che apre internamente sul vano scala.

Il locale si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco ed il pavimento è realizzato con mattonelle quadrate di colore chiaro. Al momento del sopralluogo l'impianto elettrico presentava diversi fili aerei e non risultava funzionante. All'interno del locale erano presenti diversi oggetti lì depositati ed esso viene utilizzato prevalentemente come deposito e magazzino.

L'ingresso che apre all'esterno presenta una porta in legno, mentre quello che apre internamente sul vano scala presenta una porta in metallo, in legno è anche l'infisso della finestra.

Non sono presenti l'impianto idrico e termoidraulico.

L'altezza interna di piano è pari a circa m.3,20.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA COLLE FIORE, 2, PIANO 3**

In occasione del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla debitrice, signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Relativamente al valore di locazione riferito all'immobile in oggetto, considerando la particolare situazione dell'immobile sub 3, e tenendo conto dei valori di locazione stabiliti dall'Agenzia delle Entrate e dal mercato locale, si può stabilire un valore di locazione pari ad €/mq 3,50.

Considerando la superficie convenzionale totale dell'immobile, il valore di locazione può essere stabilito in mq  $134,13 \times € 3,00 = € 402,39 > € 400,00$

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA COLLE DEL FIORE, 2, PIANO T**

In occasione del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla debitrice.

Relativamente al valore di locazione riferito all'immobile in oggetto, considerando lo stato di conservazione e manutenzione situazione dell'immobile e tenendo conto dei valori di locazione stabiliti dall'Agenzia delle Entrate e dal mercato locale, si può stabilire un valore di locazione pari ad €/mq 3,00.

Considerando la superficie convenzionale totale dell'immobile, il valore di locazione può essere stabilito in mq  $39,00 \times € 3,00 = € 117,00$

## PROVENIENZE VENTENNALI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA COLLE FIORE, 2, PIANO 3**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/04/1993 al 11/01/2008	**** Omissis ****	<b>Atto di Donazione Accettata</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giovanni Piacitelli	27/04/1993	21232	3449
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	04/05/1993	5989	4724
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Conservatoria di Frosinone		1481	1V		
Dal 11/01/2008 al 09/10/2024	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Centini Roberto	11/01/2008	260532	12515
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	16/01/2008	1058	726
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Conservatoria di Frosinone	14/01/2008	293	1T		

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.

Il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto in data 04-12-2005, consolidando così l'usufrutto che si era riservato alla nuda proprietà dell'esecutato, pertanto da quella data il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha acquisito la piena proprietà.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA COLLE DEL FIORE, 2, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/04/1993 al 11/01/2008	**** Omissis ****	<b>Atto di Donazione Accettata</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		Notaio Giovanni Piacitelli	27/04/1993	21232	3449	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Conservatoria di Frosinone	04/05/1993	5989	4724	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Conservatoria di Frosinone	04/05/1993	1481	1V			
Dal 11/01/2008 al 09/10/2024	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio Centini Roberto	11/01/2008	260532	12515	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Conservatoria di Frosinone	16/01/2008	1058	726	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Conservatoria di Frosinone	14/01/2008	293	1T			

La signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduta in data 05-11-1995, consolidando così l'usufrutto che si era riservata alla nuda proprietà dell'esecutato e pertanto da quella data il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquisiva la piena proprietà.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA COLLE FIORE, 2, PIANO 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 25/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Frosinone il 16/01/2008  
Reg. gen. 1059 - Reg. part. 119  
Importo: € 220.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Frosinone il 02/03/2017  
Reg. gen. 3188 - Reg. part. 2496  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Frosinone il 14/08/2023  
Reg. gen. 16456 - Reg. part. 12423  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA COLLE DEL FIORE, 2, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Conservatoria di Frosinone, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Frosinone il 16/01/2008  
Reg. gen. 1059 - Reg. part. 119  
Importo: € 220.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Frosinone il 02/03/2017  
Reg. gen. 3188 - Reg. part. 2496  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Frosinone il 14/08/2023  
Reg. gen. 16456 - Reg. part. 12423  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA COLLE FIORE, 2, PIANO 3**



Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Anagni è emerso che l'immobile in oggetto ricade in zona E2 del vigente P.R.G. ovvero zone agricole vincolate.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA COLLE DEL FIORE, 2, PIANO T**

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Anagni è emerso che l'immobile in oggetto ricade in zona E2 del vigente P.R.G., ovvero zone agricole vincolate.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA COLLE FIORE, 2, PIANO 3**

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

Da quanto emerso dalle ricerche effettuate presso l'archivio del comune di Anagni, non sono emerse autorizzazioni o documentazioni urbanistiche relative all'immobile pignorato.

Da quanto dichiarato negli atti di provenienza il fabbricato di cui fa parte il bene in questione risulta essere stato realizzato antecedentemente al 1967, cosa che risulta essere verosimile considerando i materiali e le tecniche costruttive riscontrati in occasione del sopralluogo.

Anche la data dell'accatastamento dello stesso, ovvero 08-11-1968, lascerebbe supporre che il fabbricato sia stato realizzato precedentemente a quella data e quindi molto probabilmente anche prima dello 01-09-1967.

Infine, la mancanza di documentazione urbanistica ad esso relativa è un ulteriore elemento che rende molto probabile tale situazione.

### **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.

Va però evidenziato che in occasione del sopralluogo si è rilevata una difformità tra la pianta catastale che, in assenza di documentazione urbanistica, può essere presa come riferimento relativamente alla regolarità del bene rispetto allo stato dei luoghi.

Infatti ad oggi risulta essere stato eliminato il tramezzo che nella pianta catastale si trova nella cucina e che, molto probabilmente, costituiva una piccola dispensa.

Un'ulteriore difformità è rappresentata dalla chiusura della piccola finestrella che serviva la stessa dispensa e che oggi invece non è più presente.

Tali difformità possono essere sanate con la presentazione di una SCIA in sanatoria i cui costi tecnici possono essere quantificati in circa € 2.000,00 compresi i diritti di segreteria, a cui vanno aggiunti € 1.000,00 di

obblazione dovuti per la regolarizzazione delle difformità.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA COLLE DEL FIORE, 2, PIANO T**

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

Da quanto emerso dalle ricerche effettuate presso l'archivio del comune di Anagni, non vi sono autorizzazioni o documentazioni urbanistiche relative all'immobile pignorato.

Da quanto dichiarato negli atti di provenienza il fabbricato di cui fa parte il bene in questione risulta essere stato realizzato antecedentemente al 1967, cosa che risulta essere verosimile considerando i materiali e le tecniche costruttive riscontrati in occasione del sopralluogo.

Infine, la mancanza di documentazione urbanistica ad esso relativa è un ulteriore elemento che rende molto probabile tale situazione.

**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.

Va però evidenziato che in occasione del sopralluogo si è rilevata un difformità tra la pianta catastale che, in assenza di documentazione urbanistica può essere presa come riferimento relativamente alla regolarità del bene, e lo stato dei luoghi.

Infatti ad oggi risulta essere presente una apertura che dal vano scala conduce al garage, che nella pianta catastale invece non è presente.

Tale difformità può essere sanata con la presentazione di una SCIA in sanatoria i cui costi tecnici possono essere quantificati in circa € 1.500,00 compresi i diritti di segreteria, a cui vanno aggiunti € 1.000,00 di obblazione dovuti per la regolarizzazione delle difformità per quanto riguarda la parte urbanistica e, poichè tale porta è stata aperta su un muro portante, necessita del rilascio del NULLA OSTA SISMICO IN SANATORIA da parte della REGIONE LAZIO - GENIO CIVILE.

I costi tecnici per l'ottenimento del NULLA OSTA SISMICO IN SANATORIA possono essere quantificati in € 4.500,00 compresi i diritti di segreteria ed i costi per le prove di laboratorio sui materiali.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA COLLE FIORE, 2, PIANO 3**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Sebbene l'immobile in oggetto si trovi al piano terzo di un fabbricato che comprende altre unità abitative ai piani inferiori, dalle ricerche effettuate e a seguito del sopralluogo, non risulta essere costituito un condominio, pertanto non ci sono vincoli o oneri legati a tale situazione da parte dei proprietari degli appartamenti.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA COLLE DEL FIORE, 2, PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sebbene l'immobile in oggetto si trovi al piano terra di un fabbricato che comprende altre unità abitative ai piani superiori e altri garage al piano terra, dalle ricerche effettuate e a seguito del sopralluogo non risulta essere costituito un condominio, pertanto non ci sono vincoli o oneri legati a tale situazione da parte dei proprietari degli appartamenti.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Colle Fiore, 2, piano 3  
L'immobile in questione è ubicato nella parte alta del territorio del comune di Anagni, in prossimità del centro storico, anche se la zona in cui esso si trova ricade in un contesto prevalentemente boschivo. L'appartamento è ubicato al piano terzo di un fabbricato facente parte di un piccolo gruppo di abitazioni situate a ridosso di un contesto urbanizzato come la S.P.25, lungo la quale si trovano servizi di tipo terziario, commerciale e logistico. Il fabbricato in cui si trova l'appartamento è dotato di una corte comune tra i vari proprietari degli appartamenti, utilizzabile anche come parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 358, Sub. 3, Categoria A2, Graffato No

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

Valore di stima del bene: € 68.406,30

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, su i dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto

della stima.

Per la valutazione dell'immobile il sottoscritto ha tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione e di tutti i fattori estrinseci ed intrinseci, nonché dei prezzi correnti sul mercato locale scaturiti da specifica indagine e dal valore estimativo stabilito dall'Agenzia delle Entrate. Si è reputato opportuno pervenire alla valutazione dei beni mediante il procedimento sintetico comparativo. Ai fini della valutazione dell'immobile si utilizzano come parametri di riferimento gli ultimi dati disponibili dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Frosinone e le valutazioni di mercato correnti. Sulla base di quanto detto e considerando lo stato di conservazione generale dell'immobile in questione, viene preso un valore di riferimento pari ad 500,00 €/mq.

Pertanto, alla luce di quanto sopra detto, il bene in oggetto può essere stimato in € 68.406,30 come sopra meglio specificato.

• **Bene N° 2** - Garage ubicato a Anagni (FR) - via Colle del Fiore, 2, piano T

L'immobile in questione è ubicato nella parte alta del territorio del comune di Anagni, in prossimità del centro storico, anche se la zona in cui esso si trova ricade in un contesto prevalentemente boschivo. Il Garage è ubicato al piano terra di un fabbricato facente parte di un piccolo gruppo di abitazioni situate a ridosso di un contesto urbanizzato come la S.P.25, lungo la quale si trovano servizi di tipo terziario, commerciale e logistico. Il fabbricato in cui si trova l'appartamento è dotato di una corte comune tra i vari proprietari degli appartamenti, utilizzabile anche come parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 358, Sub. 4, Categoria C6, Graffato No

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

Valore di stima del bene: € 6.825,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, su i dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Per la valutazione dell'immobile il sottoscritto ha tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione e di tutti i fattori estrinseci ed intrinseci, nonché dei prezzi correnti sul mercato locale scaturiti da specifica indagine e dal valore estimativo stabilito dall'Agenzia delle Entrate. Si è reputato opportuno pervenire alla valutazione dei beni mediante il procedimento sintetico comparativo. Ai fini della valutazione dell'immobile si utilizzano come parametri di riferimento gli ultimi dati disponibili dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Frosinone e le valutazioni di mercato correnti. Sulla base di quanto detto e considerando lo stato di conservazione generale dell'immobile in questione, viene preso un valore di riferimento pari ad 500,00 €/mq.

Pertanto, alla luce di quanto sopra detto, il bene in oggetto può essere stimato in € 6.825,00 come sopra meglio specificato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento	134,13 mq	510,00 €/mq	€ 68.406,30	100,00%	€ 68.406,30

Anagni (FR) - Via Colle Fiore, 2, piano 3					
<b>Bene N° 2</b> - Garage Anagni (FR) - via Colle del Fiore, 2, piano T	13,65 mq	500,00 €/mq	€ 6.825,00	100,00%	€ 6.825,00
Valore di stima:					€ 75.231,30

Valore di stima: € 75.231,30

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	9000,00	€

**Valore finale di stima: € 66.231,30**

Per la valutazione dell'immobile il sottoscritto ha tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione e di tutti i fattori estrinseci ed intrinseci, nonché dei prezzi correnti sul mercato locale scaturiti da specifica indagine e dal valore estimativo stabilito dall'Agenzia delle Entrate. Si è reputato opportuno pervenire alla valutazione dei beni mediante il procedimento sintetico comparativo. Ai fini della valutazione dell'immobile si utilizzano come parametri di riferimento gli ultimi dati disponibili dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Frosinone e le valutazioni di mercato correnti. Sulla base di quanto detto e considerando lo stato di conservazione generale dell'immobile in questione, viene preso un valore di riferimento pari ad 500,00 €/mq sia per l'abitazione che per il garage.

Considerando le difformità da sanare evidenziate nella perizia, esse possono essere sanate attraverso la presentazione di una unica SCIA in sanatoria per quanto riguarda la regolarizzazione urbanistica e i cui costi totali possono essere quantificati in € 3.500,00 più € 1.000,00 di oblazione e invece per la sanatoria strutturale e l'ottenimento del NULLA OSTA SISMICO le spese tecniche, i diritti di segreteria e le prove di laboratorio sui materiali, possono esse quantificati in € 4.500,00.

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Dallo studio della documentazione reperita e a seguito del sopralluogo presso gli immobili pignorati non sono emerse riserve o particolarità da segnalare.

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

Alatri, li 29/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Rossi Cristiano

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto Rep.21232
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto Rep.260532
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - Risposta comune Anagni richiesta accesso agli atti
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Mappa catastale
- ✓ N° 5 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 6 Google maps - Vista Google maps
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - Planimetria catastale sub 3
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - Planimetria catastale sub 4
- ✓ N° 9 Altri allegati - Pianta stato dei luoghi sub 3
- ✓ N° 10 Altri allegati - Pianta stato dei luoghi sub 4
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - Visura storica catastale sub 3
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - Visura storica catastale sub 4
- ✓ N° 13 Altri allegati - Certificato residenza e stato civile
- ✓ N° 14 Altri allegati - Visura ipotecaria Sub 3
- ✓ N° 15 Altri allegati - Visura ipotecaria sub 4
- ✓ N° 16 Altri allegati - Visura ipotecaria eseguita
- ✓ N° 17 Altri allegati - Quotazioni OMI abitazione e garage



## LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Colle Fiore, 2, piano 3  
 L'immobile in questione è ubicato nella parte alta del territorio del comune di Anagni, in prossimità del centro storico, anche se la zona in cui esso si trova ricade in un contesto prevalentemente boschivo. L'appartamento è ubicato al piano terzo di un fabbricato facente parte di un piccolo gruppo di abitazioni situate a ridosso di un contesto urbanizzato come la S.P.25, lungo la quale si trovano servizi di tipo terziario, commerciale e logistico. Il fabbricato in cui si trova l'appartamento è dotato di una corte comune tra i vari proprietari degli appartamenti, utilizzabile anche come parcheggio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 358, Sub. 3, Categoria A2, Graffato No  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Anagni è emerso che l'immobile in oggetto ricade in zona E2 del vigente P.R.G. ovvero zone agricole vincolate.
- Bene N° 2** - Garage ubicato a Anagni (FR) - via Colle del Fiore, 2, piano T  
 L'immobile in questione è ubicato nella parte alta del territorio del comune di Anagni, in prossimità del centro storico, anche se la zona in cui esso si trova ricade in un contesto prevalentemente boschivo. Il Garage è ubicato al piano terra di un fabbricato facente parte di un piccolo gruppo di abitazioni situate a ridosso di un contesto urbanizzato come la S.P.25, lungo la quale si trovano servizi di tipo terziario, commerciale e logistico. Il fabbricato in cui si trova l'appartamento è dotato di una corte comune tra i vari proprietari degli appartamenti, utilizzabile anche come parcheggio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 358, Sub. 4, Categoria C6, Graffato No  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Anagni è emerso che l'immobile in oggetto ricade in zona E2 del vigente P.R.G., ovvero zone agricole vincolate.

**Prezzo base d'asta: € 66.231,30**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 99/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 66.231,30**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Anagni (FR) - Via Colle Fiore, 2, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 358, Sub. 3, Categoria A2, Graffato No	<b>Superficie</b>	134,13 mq
<b>Stato conservativo:</b>	In occasione del sopralluogo l'immobile si presentava in condizioni piuttosto trascurate, risultava poco curato e menutentato, con evidenze di generale mancanza di pulizia ed igiene.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile in questione è ubicato nella parte alta del territorio del comune di Anagni, in prossimità del centro storico, anche se la zona in cui esso si trova ricade in un contesto prevalentemente boschivo. L'appartamento è ubicato al piano terzo di un fabbricato facente parte di un piccolo gruppo di abitazioni situate a ridosso di un contesto urbanizzato come la S.P.25, lungo la quale si trovano servizi di tipo terziario, commerciale e logistico. Il fabbricato in cui si trova l'appartamento è dotato di una corte comune tra i vari proprietari degli appartamenti, utilizzabile anche come parcheggio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	In occasione del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla debitrice, signora **** Omissis ****.		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Anagni (FR) - via Colle del Fiore, 2, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 358, Sub. 4, Categoria C6, Graffato No	<b>Superficie</b>	13,65 mq
<b>Stato conservativo:</b>	In occasione del sopralluogo il bene in questione si presentava in buone condizioni di conservazione e manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile in questione è ubicato nella parte alta del territorio del comune di Anagni, in prossimità del centro storico, anche se la zona in cui esso si trova ricade in un contesto prevalentemente boschivo. Il Garage è ubicato al piano terra di un fabbricato facente parte di un piccolo gruppo di abitazioni situate a ridosso di un contesto urbanizzato come la S.P.25, lungo la quale si trovano servizi di tipo terziario, commerciale e logistico. Il fabbricato in cui si trova l'appartamento è dotato di una corte comune tra i vari proprietari degli appartamenti, utilizzabile anche come parcheggio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	In occasione del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla debitrice.		

