

---

# TRIBUNALE DI FROSINONE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Dello Russo Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 164/2022 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare .....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 164/2022 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 72.184,00</b> .....	14

## INCARICO

---

All'udienza del 12/04/2023, il sottoscritto Ing. Dello Russo Michele, con studio in Via V. Ferrarelli, 27 - 03100 - Frosinone (FR), email micheledellorusso@gmail.com, PEC michele.dellorusso@ingpec.eu, Tel. 333 5645874, Fax 0775 1880247, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - via San Nicola,7

## DESCRIZIONE

---

L'appartamento in oggetto è situato a ridosso del centro storico del Comune di Anagni in via San Nicola,7. L'appartamento si trova all'interno di una palazzina che si sviluppa su quattro livelli fuori terra oltre la copertura a terrazzo, ed in particolare un piano primo costituito da una cucina, salotto e bagno, un piano secondo costituito da due camere da letto e la copertura costituita da un terrazzo praticabile, accessibile mediante scala esterna, con annesso ripostiglio. Al piano strada, nella palazzina adiacente, si trova un locale adibito a cantina. L'immobile internamente ed esternamente si trova in discreto stato di conservazione. La zona di ubicazione dell'immobile essendo centrale presenta sia parcheggi che servizi commerciali.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - via San Nicola,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 \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

L'immobile confina a Nord con part. n.932 e n.933 a Sud con via San Nicola, a Est con via San Nicola e ad Ovest con via San Nicola.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	26,34 mq	39,00 mq	1	39,00 mq	2,90 m	Primo
Abitazione	18,99 mq	30,43 mq	1	30,43 mq	2,90 m	Secondo
Ripostiglio	9,34 mq	13,16 mq	0,20	2,63 mq	2,00 m	Terzo
Terrazza	15,09 mq	15,09 mq	0,25	3,77 mq	0,00 m	Terzo
Cantina	14,50 mq	19,60 mq	0,2	3,92 mq	2,20 m	Terra
Balcone	4,05 mq	4,05 mq	0,25	1,01 mq	0,00 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>80,76 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>80,76 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 62, Part. 4, Sub. 11 Categoria C6 Cl.3, Cons. 16

		Rendita € 0,03 Piano T
Dal 01/01/1992 al 17/02/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 62, Part. 4, Sub. 11 Categoria C6 Cl.3, Cons. 16 Rendita € 22,31 Piano T
Dal 17/02/1998 al 23/11/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 62, Part. 4, Sub. 7 Categoria A5 Cl.3, Cons. 1,5 vani Rendita € 92,96 Piano 1-2-3
Dal 17/02/1998 al 31/10/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 62, Part. 4, Sub. 11 Categoria C6 Cl.3, Cons. 16 Rendita € 22,31 Piano T
Dal 23/11/1999 al 31/10/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 62, Part. 4, Sub. 7 Categoria A5 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 309,87 Piano 1-2-3
Dal 31/10/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 62, Part. 4, Sub. 7 Categoria A5 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 309,87 Piano 1-2-3
Dal 31/10/2008 al 25/06/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 62, Part. 4, Sub. 11 Categoria C6 Cl.3, Cons. 16 Rendita € 22,31 Piano T
Dal 09/11/2015 al 18/04/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 62, Part. 4, Sub. 7 Categoria A5 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 68 mq Rendita € 309,87 Piano 1-2-3

Gli ultimi titolari catastali non coincidono con quelli reali in quanto la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduta il 17/02/2022

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato

								e			
	62	4	7		A5	3	5 vani	68 mq	309,87 €	1-2-3	
	62	4	11		C6	3	16		22,31 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non c'è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto dell'immobile pignorato per errata graficizzazione della scala interna al piano primo ed errato calcolo delle superfici. Il costo presunto della variazione catastale è di Euro 500,00.

### **PRECISAZIONI**

Si fa presente che nella certificazione notarile art 567 C.P.C. sono riportate due formalità che però non si riferiscono agli immobili pignorati:

1) TRASCRIZIONE del 07.06.1985 ai nn. 6740/5951 del 09.07.1985 nascente da atto di citazione per intervenuta usucapione del 09.07.1985 Pretura di Anagni, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Anagni (FR) il 28 ottobre 1910 codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Anagni (FR) il 27 novembre 1896 codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Anagni (FR) il 9 giugno 1899 codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avente per oggetto

- Abitazione di tipo ultrapopolare (A5) in Anagni foglio 62 particella 4 sub.8
- Cantina in Anagni foglio 62 particella 4 sub.2

Si domanda che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* venga dichiarato proprietario per intervenuta usucapione ventennale.

2)TRASCRIZIONE del 23.04.1986 ai nn. 5248/4363, nascente da atto di sentenza di acquisto per usucapione, emesso il 29.01.1986 dal Pretore di Anagni (FR) a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Anagni (FR) il 28 ottobre 1910 codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Anagni (FR) il 27 novembre 1896 codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Anagni (FR) il 9 giugno 1899 codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, avente per oggetto:

- Abitazione di tipo ultrapopolare (A5) in Anagni foglio 62 particella 4 sub.8
- Cantina in Anagni foglio 62 particella 4 sub.2

Si chiede la trascrizione della sentenza n.11/86 del Pretore di Anagni, depositata il 29.01.1986 nel procedimento n.159/85 RGAC, provvisoriamente esecutiva, registrata a Frosinone il 20.02.1986 per lire 132.000, munita della formula esecutiva il 27.03.1986, con la quale è stata dichiarata la proprietà a Frattali Angelo in virtù di usucapione sulle unità immobiliari sopra riportate.

### **PATTI**

Non risultano trascrizioni di patti.

### **STATO CONSERVATIVO**

L'immobile pignorato si trova in discreto stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

---

Non risultano parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'appartamento in oggetto è situato a ridosso del centro storico del Comune di Anagni in via San Nicola,7. L'appartamento si trova all'interno di una palazzina che si sviluppa su quattro livelli fuori terra oltre la copertura a terrazzo, ed in particolare un piano primo costituito da una cucina, salotto e bagno, un piano secondo costituito da due camere da letto e la copertura costituita da un terrazzo praticabile, accessibile mediante scala esterna, con annesso ripostiglio. Al piano strada, nella palazzina adiacente, si trova un locale adibito a cantina. L'immobile internamente ed esternamente si trova in discreto stato di conservazione. La zona di ubicazione dell'immobile essendo centrale presenta sia parcheggi che servizi commerciali. La struttura portante della palazzina è in muratura, con solai in latero cemento. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas Metano e terminali del tipo radiatori in alluminio con alcune tubazioni di alimentazione a vista. Le porte sono in legno e gli infissi in alluminio con doppio vetro. I pavimenti interni sono in marmette di cemento e le pareti sono tinteggiate. Le finiture interne dell'appartamento riflettono le caratteristiche costruttive di circa cinquanta anni fa. Sono presenti sia l'allaccio all'acquedotto, fognatura e gas metano. Le facciate esterne sono tinteggiate ma necessitano di interventi di manutenzione. Il locale adibito a cantina è allo stato grezzo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/07/2022
- Scadenza contratto: 29/06/2026

### ***Canoni di locazione***

Canone mensile: € 100,00

Considerata la tipologia dell'appartamento e la zona di ubicazione si ritiene congruo un canone di locazione di euro 200,00 mensili.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/02/1978 al 17/02/1998	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Mario maio	03/02/1978	67658	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	25/02/1978	2531	2316
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/02/1998 al 19/11/2008	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Angelo Salvi	17/02/1998	41926	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	04/03/1998	2970	2450
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 19/11/2008	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Angelo Salvi	19/11/2008	64210	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Frosinone	19/11/2008	25775	17672
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 21/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Frosinone il 27/10/2010  
Reg. gen. 21574 - Reg. part. 3883  
Importo: € 125.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ruolo  
Iscritto a Roma il 07/10/2022  
Reg. gen. 17988 - Reg. part. 1752  
Importo: € 107.954,12  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Frosinone il 09/12/2022  
Reg. gen. 22418 - Reg. part. 17874  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Si fa presente che nella certificazione notarile art 567 C.P.C. sono riportate due formalità che però non si riferiscono agli immobili pignorati:

1) TRASCRIZIONE del 07.06.1985 ai nn. 6740/5951 del 09.07.1985 nascente da atto di citazione per intervenuta usucapione del 09.07.1985 Pretura di Anagni, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Anagni (FR) il 28 ottobre 1910 codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Anagni (FR) il 27 novembre 1896 codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Anagni (FR) il 9 giugno 1899 codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avente per oggetto

- Abitazione di tipo ultrapopolare (A5) in Anagni foglio 62 particella 4 sub.8
- Cantina in Anagni foglio 62 particella 4 sub.2

Si domanda che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* venga dichiarato proprietario per intervenuta usucapione ventennale.  
2) TRASCRIZIONE del 23.04.1986 ai nn. 5248/4363, nascente da atto di sentenza di acquisto per usucapione, emesso il 29.01.1986 dal Pretore di Anagni (FR) a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Anagni (FR) il 28 ottobre 1910 codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Anagni (FR) il 27 novembre 1896 codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Anagni (FR) il 9 giugno 1899 codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, avente per oggetto:

- Abitazione di tipo ultrapopolare (A5) in Anagni foglio 62 particella 4 sub.8
- Cantina in Anagni foglio 62 particella 4 sub.2

Si chiede la trascrizione della sentenza n.11/86 del Pretore di Anagni, depositata il 29.01.1986 nel procedimento n.159/85 RGAC, provvisoriamente esecutiva, registrata a Frosinone il 20.02.1986 per lire 132.000, munita della formula esecutiva il 27.03.1986, con la quale è stata dichiarata la proprietà a Frattali Angelo in virtù di usucapione sulle unità immobiliari sopra riportate.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona B3 "Completamento" del vigente P.R.G. del Comune di Anagni.  
L'immobile ricade in zona "Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto" di cui all'art. 30 delle N.T.A. del P.T.P.R. della Regione Lazio

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 risulta agibile.

A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Anagni non è stata trovata alcuna pratica edilizia. L'immobile comunque essendo ante 1967 risulta regolare.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerato che il bene pignorato è costituito da un singolo appartamento con annessa cantina di pertinenza si è optato per la formazione di un unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - via San Nicola,7

L'appartamento in oggetto è situato a ridosso del centro storico del Comune di Anagni in via San Nicola,7. L'appartamento si trova all'interno di una palazzina che si sviluppa su quattro livelli fuori terra oltre la copertura a terrazzo, ed in particolare un piano primo costituito da una cucina, salotto e bagno, un piano secondo costituito da due camere da letto e la copertura costituita da un terrazzo praticabile, accessibile mediante scala esterna, con annesso ripostiglio. Al piano strada, nella palazzina adiacente, si trova un locale adibito a cantina. L'immobile internamente ed esternamente si trova in discreto stato di conservazione. La zona di ubicazione dell'immobile essendo centrale presenta sia parcheggi che servizi commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 4, Sub. 7, Categoria A5 - Fg. 62, Part. 4, Sub. 11, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 72.684,00

La stima dell'immobile in oggetto è stata effettuata sulla base del metodo comparativo, considerando inoltre la situazione del mercato in termini di domanda e offerta, l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, lo stato di manutenzione dello stesso, la tipologia di struttura portante e relativo anno di realizzazione della stessa, la tecnologia utilizzata ai fini del contenimento energetico. Si è preso anche come riferimento la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate secondo semestre anno 2022.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Anagni (FR) - via San Nicola,7	80,76 mq	900,00 €/mq	€ 72.684,00	100,00%	€ 72.684,00
				Valore di stima:	€ 72.684,00

Valore di stima: € 72.684,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione catastale	500,00	€

**Valore finale di stima: € 72.184,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva e 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 eventuali chiarimenti.

Frosinone, li 22/08/2023

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

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali operazioni peritali (Aggiornamento al 14/08/2023)
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione fotografica lotto unico (Aggiornamento al 14/08/2023)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di mappa lotto unico (Aggiornamento al 14/08/2023)
- ✓ N° 4 Google maps - Mappa ubicazione immobile lotto unico (Aggiornamento al 14/08/2023)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali lotto unico (Aggiornamento al 14/08/2023)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche lotto unico (Aggiornamento al 14/08/2023)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Planimetria stato attuale lotto unico (Aggiornamento al 14/08/2023)
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Accertamenti urbanistici (Aggiornamento al 14/08/2023)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 14/08/2023)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Certificato di residenza (Aggiornamento al 14/08/2023)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Certificato di stato libero (Aggiornamento al 14/08/2023)
- ✓ N° 12 Atto di provenienza - Atti di provenienza lotto unico (Aggiornamento al 14/08/2023)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Attestazione invio elaborato peritale (Aggiornamento al 14/08/2023)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Elaborato peritale privacy (Aggiornamento al 14/08/2023)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - via San Nicola,7

L'appartamento in oggetto è situato a ridosso del centro storico del Comune di Anagni in via San Nicola,7. L'appartamento si trova all'interno di una palazzina che si sviluppa su quattro livelli fuori terra oltre la copertura a terrazzo, ed in particolare un piano primo costituito da una cucina, salotto e bagno, un piano secondo costituito da due camere da letto e la copertura costituita da un terrazzo praticabile, accessibile mediante scala esterna, con annesso ripostiglio. Al piano strada, nella palazzina adiacente, si trova un locale adibito a cantina. L'immobile internamente ed esternamente si trova in discreto stato di conservazione. La zona di ubicazione dell'immobile essendo centrale presenta sia parcheggi che servizi commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 4, Sub. 7, Categoria A5 - Fg. 62, Part. 4, Sub. 11, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona B3 "Completamento" del vigente P.R.G. del Comune di Anagni. L'immobile ricade in zona "Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto" di cui all'art. 30 delle N.T.A. del P.T.P.R. della Regione Lazio

**Prezzo base d'asta: € 72.184,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 164/2022 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 72.184,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Anagni (FR) - via San Nicola,7		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 4, Sub. 7, Categoria A5 - Fg. 62, Part. 4, Sub. 11, Categoria C6	<b>Superficie</b>	80,76 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile pignorato si trova in discreto stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	L'appartamento in oggetto è situato a ridosso del centro storico del Comune di Anagni in via San Nicola,7. L'appartamento si trova all'interno di una palazzina che si sviluppa su quattro livelli fuori terra oltre la copertura a terrazzo, ed in particolare un piano primo costituito da una cucina, salotto e bagno, un piano secondo costituito da due camere da letto e la copertura costituita da un terrazzo praticabile, accessibile mediante scala esterna, con annesso ripostiglio. Al piano strada, nella palazzina adiacente, si trova un locale adibito a cantina. L'immobile internamente ed esternamente si trova in discreto stato di conservazione. La zona di ubicazione dell'immobile essendo centrale presenta sia parcheggi che servizi commerciali.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		