
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Iorio Giansandro, nell'Esecuzione Immobiliare 134/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	9
Premessa	9
Descrizione	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via della Consolazione, 6, scala C, interno 1, piano T.....	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via della Consolazione, 6, scala B, interno 1, piano T.....	10
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via della Consolazione, 6, scala C, interno 5, piano 2.....	10
Bene N° 4 - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via della Consolazione, 6, interno 18, piano S1.....	10
Bene N° 5 - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via della Consolazione, 6, scala A, interno 9, piano S1	10
Bene N° 6 - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via della Consolazione, 6, scala C, interno 12, piano S1.....	11
Bene N° 7 - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via della Consolazione, 6, scala C, interno 13, piano S1.....	11
Bene N° 8 - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via della Consolazione, 6, interno 17, piano S1.....	11
Bene N° 9 - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via della Consolazione, 6, interno 18, piano S1.....	12
Bene N° 10 - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via della Consolazione, 6, scala B, interno 14, piano S1	12
Bene N° 11 - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via della Consolazione, 6, scala B, interno 15, piano S1	12
Bene N° 12 - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via della Consolazione, 6, scala B, interno 12, piano S1	13
Bene N° 13 - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via della Consolazione, 6, interno 17, piano S1	13
Lotto 1	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità	14
Confini	14
Consistenza	14
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali	15
Stato conservativo	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali	16
Formalità pregiudizievoli	19
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia	20
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Lotto 2	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità	21
Confini	21

Consistenza.....	21
Cronistoria Dati Catastali.....	21
Dati Catastali	22
Stato conservativo	22
Servitù, censo, livello, usi civici	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione	23
Provenienze Ventennali	23
Formalità pregiudizievoli	26
Normativa urbanistica	27
Regolarità edilizia	27
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Lotto 3.....	27
Completezza documentazione ex art. 567.....	27
Titolarità	28
Confini	28
Consistenza	28
Cronistoria Dati Catastali.....	28
Dati Catastali	29
Stato conservativo	29
Servitù, censo, livello, usi civici	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
Stato di occupazione	30
Provenienze Ventennali	30
Formalità pregiudizievoli	33
Normativa urbanistica	34
Regolarità edilizia	34
Vincoli od oneri condominiali.....	34
Lotto 4.....	34
Completezza documentazione ex art. 567.....	34
Titolarità	35
Confini	35
Consistenza	35
Cronistoria Dati Catastali.....	35
Dati Catastali	36
Stato conservativo	36
Servitù, censo, livello, usi civici	36
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	36

Stato di occupazione	36
Provenienze Ventennali	37
Formalità pregiudizievoli	40
Normativa urbanistica	40
Regolarità edilizia	40
Vincoli od oneri condominiali.....	41
Lotto 5	41
Completezza documentazione ex art. 567.....	41
Titolarità	41
Confini	42
Consistenza	42
Cronistoria Dati Catastali.....	42
Dati Catastali	43
Stato conservativo	43
Servitù, censo, livello, usi civici.....	43
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	43
Stato di occupazione	43
Provenienze Ventennali	44
Formalità pregiudizievoli	47
Normativa urbanistica	47
Regolarità edilizia	47
Vincoli od oneri condominiali.....	48
Lotto 6	48
Completezza documentazione ex art. 567.....	48
Titolarità	48
Confini	48
Consistenza	49
Cronistoria Dati Catastali.....	49
Dati Catastali	49
Stato conservativo	50
Servitù, censo, livello, usi civici.....	50
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	50
Stato di occupazione	50
Provenienze Ventennali	50
Formalità pregiudizievoli	54
Normativa urbanistica	54
Regolarità edilizia	54
Vincoli od oneri condominiali.....	55

Lotto 7	55
Titolarità	55
Confini	55
Consistenza	56
Cronistoria Dati Catastali.....	56
Dati Catastali	56
Stato conservativo	57
Servitù, censo, livello, usi civici	57
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	57
Stato di occupazione	57
Provenienze Ventennali	57
Formalità pregiudizievoli	60
Normativa urbanistica	61
Regolarità edilizia	61
Vincoli od oneri condominiali.....	62
Lotto 8.....	62
Completezza documentazione ex art. 567.....	62
Titolarità	62
Confini	62
Consistenza	62
Cronistoria Dati Catastali.....	63
Dati Catastali	63
Stato conservativo	63
Servitù, censo, livello, usi civici	64
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	64
Stato di occupazione	64
Provenienze Ventennali	64
Formalità pregiudizievoli	67
Normativa urbanistica	68
Regolarità edilizia	68
Vincoli od oneri condominiali.....	69
Lotto 9.....	69
Completezza documentazione ex art. 567.....	69
Titolarità	69
Confini	69
Consistenza	69
Cronistoria Dati Catastali.....	70
Dati Catastali	70

Stato conservativo	70
Servitù, censo, livello, usi civici	71
Caratteristiche costruttive prevalenti	71
Stato di occupazione	71
Provenienze Ventennali	71
Formalità pregiudizievoli	74
Normativa urbanistica	75
Regolarità edilizia	75
Vincoli od oneri condominiali.....	75
Lotto 10	76
Completezza documentazione ex art. 567.....	76
Titolarità	76
Confini	76
Consistenza	76
Cronistoria Dati Catastali.....	77
Dati Catastali	77
Stato conservativo	77
Servitù, censo, livello, usi civici	77
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	78
Stato di occupazione	78
Provenienze Ventennali	78
Formalità pregiudizievoli	81
Normativa urbanistica	82
Regolarità edilizia	82
Vincoli od oneri condominiali.....	82
Lotto 11	82
Completezza documentazione ex art. 567.....	83
Titolarità	83
Confini	83
Consistenza	83
Cronistoria Dati Catastali.....	83
Dati Catastali	84
Stato conservativo	84
Servitù, censo, livello, usi civici	84
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	84
Stato di occupazione	85
Provenienze Ventennali	85
Formalità pregiudizievoli	88

Normativa urbanistica	89
Regolarità edilizia	89
Vincoli od oneri condominiali.....	89
Lotto 12	89
Completezza documentazione ex art. 567.....	89
Titolarità	90
Confini	90
Consistenza	90
Cronistoria Dati Catastali.....	90
Dati Catastali	91
Stato conservativo	91
Servitù, censo, livello, usi civici	91
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	91
Stato di occupazione	91
Provenienze Ventennali	92
Formalità pregiudizievoli	95
Normativa urbanistica	95
Regolarità edilizia	95
Vincoli od oneri condominiali.....	96
Lotto 13	96
Completezza documentazione ex art. 567.....	96
Titolarità	96
Confini	97
Consistenza	97
Cronistoria Dati Catastali.....	97
Dati Catastali	97
Stato conservativo	98
Servitù, censo, livello, usi civici	98
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	98
Stato di occupazione	98
Provenienze Ventennali	98
Formalità pregiudizievoli.....	102
Normativa urbanistica.....	102
Regolarità edilizia.....	102
Vincoli od oneri condominiali.....	103
Stima / Formazione lotti	103
Lotto 1	103
Lotto 2	104

Lotto 3	105
Lotto 4	106
Lotto 5	107
Lotto 6	108
Lotto 7	109
Lotto 8	110
Lotto 9	111
Lotto 10	112
Lotto 11	113
Lotto 12	114
Lotto 13	115
Riepilogo bando d'asta.....	118
Lotto 1	118
Lotto 2	118
Lotto 3	118
Lotto 4	118
Lotto 5	119
Lotto 6	119
Lotto 7	119
Lotto 8	119
Lotto 9	120
Lotto 10	120
Lotto 11	120
Lotto 12	120
Lotto 13	121

INCARICO

All'udienza del 22/03/2022, il sottoscritto Arch. Di Iorio Giansandro, con studio in Viale Amsterdam, 10 - 03100 - Frosinone (FR), email abiota@hotmail.com, PEC giansandro.diiorio@archiworldpec.it, Tel. 328 9551630, Fax 0775 270107, 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 della Consolazione, 6, scala C, interno 1, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via della Consolazione, 6, scala B, interno 1, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via della Consolazione, 6, scala C, interno 5, piano 2
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via della Consolazione, 6, interno 18, piano S1
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via della Consolazione, 6, scala A, interno 9, piano S1
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via della Consolazione, 6, scala C, interno 12, piano S1
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via della Consolazione, 6, scala C, interno 13, piano S1
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via della Consolazione, 6, interno 17, piano S1
- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via della Consolazione, 6, interno 18, piano S1
- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via della Consolazione, 6, scala B, interno 14, piano S1
- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via della Consolazione, 6, scala B, interno 15, piano S1
- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via della Consolazione, 6, scala B, interno 12, piano S1
- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via della Consolazione, 6, interno 17, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA DELLA CONSOLAZIONE, 6, SCALA C, INTERNO 1, PIANO T

Fgl.49 p.la 865 sub.47 Appartamento al piano terra corredato di terrazzo e corte esclusiva.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA DELLA CONSOLAZIONE, 6, SCALA B, INTERNO 1, PIANO T

Fgl.49 p.lla 865 sub.29 Appartamento al piano terra corredato di terrazzo e corte esclusiva.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA DELLA CONSOLAZIONE, 6, SCALA C, INTERNO 5, PIANO 2

Fgl.49 p.lla 865 sub.51 Appartamento al piano secondo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA DELLA CONSOLAZIONE, 6, INTERNO 18, PIANO S1

Fgl.49 p.lla 865 sub.46 Box auto posto al piano seminterrato di un immobile residenziale. L'immobile è posto al piano terreno rispetto alla strada che ne consente l'accesso.

Immobile accatastato come garage, è conforme alla planimetria catastale ma non conforme all'ultima autorizzazione edilizia dove la superficie è rappresentato come uno spazio di manovra o come sosta comune non delimitato da tramezzi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA DELLA CONSOLAZIONE, 6, SCALA A, INTERNO 9, PIANO S1

Fgl.49 p.lla 865 sub.18 Box auto posto al piano seminterrato di un immobile residenziale. L'immobile è posto al piano terreno rispetto alla strada che ne consente l'accesso.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA DELLA CONSOLAZIONE, 6, SCALA C, INTERNO 12, PIANO S1

Fgl.49 p.lla 865 sub.58 Box auto/Locale Tecnico posto al piano seminterrato di un immobile residenziale. L'immobile è posto al piano terreno rispetto alla strada che ne consente l'accesso.

Immobile accatastato come garage, è conforme alla planimetria catastale ma non conforme all'ultima autorizzazione edilizia dove lo spazio è rappresentato come un locale tecnico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA DELLA CONSOLAZIONE, 6, SCALA C, INTERNO 13, PIANO S1

Fgl.49 p.lla 865 sub.59 Box auto posto al piano seminterrato di un immobile residenziale. L'immobile è posto al piano terreno rispetto alla strada che ne consente l'accesso.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA DELLA CONSOLAZIONE, 6, INTERNO 17, PIANO S1

Fgl.49 p.lla 865 sub.26 Box auto posto al piano seminterrato di un immobile residenziale. L'immobile è posto al piano terreno rispetto alla strada che ne consente l'accesso.

Immobile accatastato come garage, è conforme alla planimetria catastale ma non conforme all'ultima autorizzazione edilizia dove la superficie è rappresentato come uno spazio di manovra o come sosta comune non delimitato da tramezzi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA DELLA CONSOLAZIONE, 6, INTERNO 18, PIANO S1

Fgl.49 p.la 865 sub.27 Box auto posto al piano seminterrato di un immobile residenziale. L'immobile è posto al piano terreno rispetto alla strada che ne consente l'accesso.

Immobile accatastato come garage, è conforme alla planimetria catastale ma non conforme all'ultima autorizzazione edilizia dove la superficie è rappresentato come uno spazio di manovra o come sosta comune non delimitato da tramezzi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA DELLA CONSOLAZIONE, 6, SCALA B, INTERNO 14, PIANO S1

Fgl.49 p.la 865 sub.42 Box auto posto al piano seminterrato di un immobile residenziale. L'immobile è posto al piano terreno rispetto alla strada che ne consente l'accesso.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA DELLA CONSOLAZIONE, 6, SCALA B, INTERNO 15, PIANO S1

Fgl.49 p.la 865 sub.43 Box auto posto al piano seminterrato di un immobile residenziale. L'immobile è posto al piano terreno rispetto alla strada che ne consente l'accesso.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA DELLA CONSOLAZIONE, 6, SCALA B, INTERNO 12, PIANO S1

Fgl.49 p.lla 865 sub.40 Box auto posto al piano seminterrato di un immobile residenziale. L'immobile è posto al piano terreno rispetto alla strada che ne consente l'accesso.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA DELLA CONSOLAZIONE, 6, INTERNO 17, PIANO S1

Fgl.49 p.lla 865 sub.45 Box auto posto al piano seminterrato di un immobile residenziale. L'immobile è posto al piano terreno rispetto alla strada che ne consente l'accesso.

Immobile accatastato come garage, è conforme alla planimetria catastale ma non conforme all'ultima autorizzazione edilizia dove la superficie è rappresentato come uno spazio di manovra o come sosta comune non delimitato da tramezzi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via della Consolazione, 6, scala C, interno 1, piano T

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)

CONFINI

L'immobile confina a Nord con la particella 504, a Sud con il sub.1 della stessa particella 865, a Est con il vano scala e ad Ovest con il sub.30 della stessa particella 865.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	91,80 mq	105,60 mq	1	105,60 mq	2,75 m	T
Terrazza eccedenza oltre i 25mq	139,00 mq	139,00 mq	0,1	13,90 mq	0,00 m	T
Giardino	62,00 mq	62,00 mq	0,1	6,20 mq	0,00 m	T
Terrazza fino a 25mq	25,00 mq	25,00 mq	0,3	7,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				133,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				133,20 mq		

Parte della corte esclusiva adibita a giardino è occupata in tutta la sua lunghezza da una parete di roccia di tufo. La parte rimanente utilizzabile è di circa 1 metro di profondità.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/06/2012 al 12/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 865, Sub. 47 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7

		Superficie catastale 135 mq Rendita € 596,51 Piano T
--	--	--

In base a nota di variazione n. 151224.1/2012 in atti dal 15.05.2012 le p.lle 17, 500 e 501 vengono soppresse per dare origine alla p.lla 880, le p.lle 409 e 499 vengono soppresse per dare origine alla p.lla 870, e la p.lla 505 viene soppressa per dare origine alla p.lla 891 dello stesso foglio 49, ed in base ad ulteriore variazione n. 154224.2/2012 in atti dal 15.05.2012 tali p.lle 870, 880, 891, 408 e 498 si rilevano tutte accorpate nell'unica p.lla 865 dello stesso foglio 49 la quale viene portata in carico a Partita 1, con nota di Costituzione n. 4994,1/2012 in atti dal 25.06.2012 (protocollo n. FR0196441).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	865	47		A2	4	7	135 mq	596,51 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono stati rilevati, servitù, censo, livello, usi civici gravanti sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in cemento armato
Esposizione: (Es. Nord, Sud, ecc.)
Altezza interna utile h= 2,75
Str. verticali: cemento armato
Solai: Latero/cemento
Copertura: A falde in legno

Manto di copertura: Tegole in cotto

Pareti esterne ed interne: Tamponatura in laterizio e finitura a intonaco

Pavimentazione interna: Ceramica nella zona giorno e bagni e parquet nelle camere

Infissi esterni ed interni: Infissi doppio vetro e persiane in legno

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, idrico e termico con termosifoni e caldaia a gas

Terreno esclusivo: Terrazzo pavimentato e corte esclusiva

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/12/1970 al 16/11/2007	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARIO MAIO	13/04/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROSINONE	06/05/1976		5955
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/04/1976 al 16/11/2007	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	13/04/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROS.	06/05/1976		5955
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 11/08/1986 al 16/11/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA' DI EREDITA' IN MORTE DI STRACCAMORE TOMMASO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROS.	04/07/2008		10073
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/11/1999 al 16/11/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DI STRACCAMORE ANGELO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROS.	04/07/2008		10074
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/2000 al 16/11/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DI STRACCAMORE PAOLA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROS.	04/07/2008		10075
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/2000 al 16/11/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DI STRACCAMORE PAOLA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007		
Trascrizione					

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROSINONE	04/07/2008		10072
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/2007 al 01/09/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007	31168	10776
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. DI FROSINONE	16/11/2007	31312	18885
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/2007 al 01/09/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007	31169	10777
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROS.	16/11/2007	31313	18886
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/2007 al 01/09/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007	31173	10781
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROSINONE	16/11/2007	31316	18889
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/07/2008 al	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DI STRACCAMORE PAOLA AVVENUTA IL			

16/11/2007	20/02/2000		
	Rogante	Data	Repertorio N°
	SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007	
	Trascrizione		
	Presso	Data	Reg. gen.
	AG. TERR. FROSINONE	04/07/2008	
			10072
	Registrazione		
	Presso	Data	Reg. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 01/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO EDILIZIO
Iscritto a FROSINONE il 11/09/2008
Reg. gen. 20193 - Reg. part. 3553
Quota: 1/1
Importo: € 14.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: DE NICOLA ANDREA
Data: 09/09/2008
N° repertorio: 121171
N° raccolta: 5516

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a FROSINONE il 22/09/2020

Reg. gen. 12122 - Reg. part. 9298
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di esecuzione ricade nella Sottozona "C1" del Piano Regolatore Generale del Comune di Anagni. Planimetria e N.T.A. allegate alla perizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso di cui fa parte l'immobile è stato edificato con Permesso di Costruire n. 53/2008 e successivo Permesso di Costruire in variante n.35 rilasciata in data 15/07/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non è stato possibile reperire informazioni riguardo eventuali oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via della Consolazione, 6, scala B, interno 1, piano T

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)

CONFINI

L'immobile confina a Nord con la particella 504, a Sud con il sub.1 della stessa particella 865, a Est con il vano scala e ad Ovest con il sub.11 della stessa particella 865.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	93,20 mq	105,70 mq	1	105,70 mq	2,75 m	T
Terrazza eccedenza oltre i 25mq	131,50 mq	131,50 mq	0,1	13,15 mq	0,00 m	T
Giardino	105,70 mq	105,70 mq	0,1	6,20 mq	0,00 m	T
Terrazza fino a 25mq	25,00 mq	25,00 mq	0,3	7,50 mq	0,00 m	T
Giardino eccedenza	64,30 mq	64,30 mq	0,02	1,29 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				133,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				133,84 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/06/2012 al 12/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 865, Sub. 29 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 Superficie catastale 139 mq

		Rendita € 596,51 Piano T
--	--	-----------------------------

In base a nota di variazione n. 151224.1/2012 in atti dal 15.05.2012 le p.lle 17, 500 e 501 vengono soppresse per dare origine alla p.lla 880, le p.lle 409 e 499 vengono soppresse per dare origine alla p.lla 870, e la p.lla 505 viene soppressa per dare origine alla p.lla 891 dello stesso foglio 49, ed in base ad ulteriore variazione n. 154224.2/2012 in atti dal 15.05.2012 tali p.lle 870, 880, 891, 408 e 498 si rilevano tutte accorpate nell'unica p.lla 865 dello stesso foglio 49 la quale viene portata in carico a Partita 1, con nota di Costituzione n. 4994,1/2012 in atti dal 25.06.2012 (protocollo n. FR0196441).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	865	29		A2	4	7	139 mq	596,51 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono stati rilevati, servitù, censo, livello, usi civici gravanti sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in cemento armato
 Esposizione: (Es. Nord, Sud, ecc.)
 Altezza interna utile h= 2,75
 Str. verticali: cemento armato
 Solai: Latero/cemento
 Copertura: A falde in legno
 Manto di copertura: Tegole in cotto

Pareti esterne ed interne: Tamponatura in laterizio e finitura a intonaco
 Pavimentazione interna: Ceramica nella zona giorno e bagni e parquet nelle camere
 Infissi esterni ed interni: Infissi doppio vetro e persiane in legno
 Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, idrico e termico con termosifoni e caldaia a gas
 Terreno esclusivo: Terrazzo pavimentato e corte esclusiva

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/12/1970 al 16/11/2007	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARIO MAIO	13/04/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROSINONE	06/05/1976		5955
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/04/1976 al 16/11/2007	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	13/04/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROS.	06/05/1976		5955
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 11/08/1986 al 16/11/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA' DI EREDITA IN MORTE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROS.	04/07/2008		10073
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/11/1999 al 16/11/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROS.	04/07/2008		10074
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/2000 al 16/11/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROS.	04/07/2008		10075
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/2000 al 16/11/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007		
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

		AG. TERR. FROSINONE	04/07/2008		10072
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/2007 al 01/09/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007	31168	10776
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. DI FROSINONE	16/11/2007	31312	18885
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/2007 al 01/09/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007	31169	10777
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROS.	16/11/2007	31313	18886
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/2007 al 01/09/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007	31173	10781
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROSINONE	16/11/2007	31316	18889
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/07/2008 al 16/11/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DI AVVENUTA IL 20/02/2000			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROSINONE	04/07/2008		10072
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 01/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO EDILIZIO
Iscritto a FROSINONE il 11/09/2008
Reg. gen. 20193 - Reg. part. 3553
Quota: 1/1
Importo: € 14.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: DE NICOLA ANDREA
Data: 09/09/2008
N° repertorio: 121171
N° raccolta: 5516

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a FROSINONE il 22/09/2020
Reg. gen. 12122 - Reg. part. 9298

Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di esecuzione ricade nella Sottozona "C1" del Piano Regolatore Generale del Comune di Anagni. Planimetria e N.T.A. allegate alla perizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso di cui fa parte l'immobile è stato edificato con Permesso di Costruire n. 53/2008 e successivo Permesso di Costruire in variante n.35 rilasciata in data 15/07/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non è stato possibile reperire informazioni riguardo eventuali oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via della Consolazione, 6, scala C, interno 5, piano 2

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)

CONFINI

L'immobile confina a Nord con la particella 504, a Sud con il sub.1 della stessa particella 865, a Est con il vano scala e ad Ovest con il sub.30 della stessa particella 865.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	99,00 mq	114,00 mq	1	114,00 mq	2,75 m	2
Balconi	20,00 mq	20,00 mq	0,3	6,00 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				120,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/06/2012 al 12/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 865, Sub. 51 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 Superficie catastale 121 mq Rendita € 596,51 Piano T

In base a nota di variazione n. 151224.1/2012 in atti dal 15.05.2012 le p.lle 17, 500 e 501 vengono soppresse per dare origine alla p.lla 880, le p.lle 409 e 499 vengono soppresse per dare origine alla p.lla 870, e la p.lla 505 viene soppressa per dare origine alla p.lla 891 dello stesso foglio 49, ed in base ad ulteriore variazione n. 154224.2/2012 in atti dal 15.05.2012 tali p.lle 870, 880, 891, 408 e 498 si rilevano tutte accorpate nell'unica p.lla 865 dello stesso foglio 49 la quale viene portata in carico a Partita 1, con nota di Costituzione n. 4994,1/2012 in atti dal 25.06.2012 (protocollo n. FR0196441).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	865	51		A2	4	7	121 mq	596,51 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

Sulla parete dell'angolo cottura, in corrispondenza del soffitto è presente una macchia riconducibile ad una infiltrazione proveniente dal terrazzo superiore.

Si stimano i costi per la riparazione ed il ripristino del danno in circa 3.000,00€.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono stati rilevati, servitù, censo, livello, usi civici gravanti sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in cemento armato

Esposizione: (Es. Nord, Sud, ecc.)

Altezza interna utile h= 2,75

Str. verticali: cemento armato

Solai: Latero/cemento

Copertura: A falde in legno

Manto di copertura: Tegole in cotto

Pareti esterne ed interne: Tamponatura in laterizio e finitura a intonaco

Pavimentazione interna: Ceramica nella zona giorno e bagni e parquet nelle camere
 Infissi esterni ed interni: Infissi doppio vetro e persiane in legno
 Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, idrico e termico con termosifoni e caldaia a gas
 Terreno esclusivo: Terrazzo pavimentato e corte esclusiva

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/12/1970 al 16/11/2007	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARIO MAIO	13/04/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROSINONE	06/05/1976		5955
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/04/1976 al 16/11/2007	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	13/04/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROS.	06/05/1976		5955
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/08/1986 al	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA' DI EREDITA IN MORTE DI			

16/11/2007		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROS.	04/07/2008		10073
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/11/1999 al 16/11/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROS.	04/07/2008		10074
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 20/02/2000 al 16/11/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROS.	04/07/2008		10075
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 20/02/2000 al 16/11/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
AG. TERR. FROSINONE	04/07/2008		10072		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/2007 al 01/09/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007	31168	10776
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. DI FROSINONE	16/11/2007	31312	18885
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/2007 al 01/09/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007	31169	10777
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROS.	16/11/2007	31313	18886
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/2007 al 01/09/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007	31173	10781
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROSINONE	16/11/2007	31316	18889
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/07/2008 al 16/11/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE D			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROSINONE	04/07/2008		10072
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 01/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO EDILIZIO
Iscritto a FROSINONE il 11/09/2008
Reg. gen. 20193 - Reg. part. 3553
Quota: 1/1
Importo: € 14.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: DE NICOLA ANDREA
Data: 09/09/2008
N° repertorio: 121171
N° raccolta: 5516

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a FROSINONE il 22/09/2020
Reg. gen. 12122 - Reg. part. 9298
Quota: 1/1

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

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di esecuzione ricade nella Sottozona "C1" del Piano Regolatore Generale del Comune di Anagni. Planimetria e N.T.A. allegate alla perizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso di cui fa parte l'immobile è stato edificato con Permesso di Costruire n. 53/2008 e successivo Permesso di Costruire in variante n.35 rilasciata in data 15/07/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non è stato possibile reperire informazioni riguardo eventuali oneri condominiali.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via della Consolazione, 6, interno 18, piano S1

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)

CONFINI

L'immobile confina con altri box presenti nello stesso immobile con l'area comune coperta di accesso carrabile agli stessi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	38,00 mq	44,00 mq	1	44,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				44,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				44,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/06/2012 al 12/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 865, Sub. 46 Categoria C6 Cl.6, Cons. 38 Superficie catastale 44 mq Rendita € 88,31 Piano S1

In base a nota di variazione n. 151224.1/2012 in atti dal 15.05.2012 le p.lle 17, 500 e 501 vengono soppresse per dare origine alla p.lla 880, le p.lle 409 e 499 vengono soppresse per dare origine alla p.lla 870, e la p.lla 505 viene soppressa per dare origine alla p.lla 891 dello stesso foglio 49, ed in base ad ulteriore variazione n. 154224.2/2012 in atti dal 15.05.2012 tali p.lle 870, 880, 891, 408 e 498 si rilevano tutte accorpate nell'unica p.lla 865 dello stesso foglio 49 la quale viene portata in carico a Partita 1, con nota di Costituzione n.

4994,1/2012 in atti dal 25.06.2012 (protocollo n. FR0196441).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	865	46		C6	6	38	44 mq	88,31 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono stati rilevati, servitù, censo, livello, usi civici gravanti sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in cemento armato
Altezza interna utile h= 2,50
Str. verticali: cemento armato
Solai: Latero/cemento
Copertura: Latero/cemento
Pareti esterne ed interne: Tamponatura in blocchetti di cemento
Pavimentazione interna: Cemento
Infissi esterni ed interni: Porta in metallo a bilico

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/12/1970 al 16/11/2007	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARIO MAIO	13/04/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROSINONE	06/05/1976		5955
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/04/1976 al 16/11/2007	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	13/04/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROS.	06/05/1976		5955
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/08/1986 al 16/11/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA' DI EREDITA IN MORTE DI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROS.	04/07/2008		10073
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 26/11/1999 al 16/11/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROS.	04/07/2008		10074
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/2000 al 16/11/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROS.	04/07/2008		10075
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/2000 al 16/11/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROSINONE	04/07/2008		10072
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/2007 al 01/09/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007	31168	10776
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

		AG. TERR. DI FROSINONE	16/11/2007	31312	18885
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/2007 al 01/09/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007	31169	10777
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROS.	16/11/2007	31313	18886
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/2007 al 01/09/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007	31173	10781
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROSINONE	16/11/2007	31316	18889
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/07/2008 al 16/11/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROSINONE	04/07/2008		10072
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 01/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO EDILIZIO
Iscritto a FROSINONE il 11/09/2008
Reg. gen. 20193 - Reg. part. 3553
Quota: 1/1
Importo: € 14.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: DE NICOLA ANDREA
Data: 09/09/2008
N° repertorio: 121171
N° raccolta: 5516

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a FROSINONE il 22/09/2020
Reg. gen. 12122 - Reg. part. 9298
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di esecuzione ricade nella Sottozona "C1" del Piano Regolatore Generale del Comune di Anagni. Planimetria e N.T.A. allegate alla perizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso di cui fa parte l'immobile è stato edificato con Permesso di Costruire n. 53/2008 e successivo Permesso di Costruire in variante n.35 rilasciata in data 15/07/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Immobile accatastato come garage, è conforme alla planimetria catastale ma non conforme all'ultima autorizzazione edilizia dove la superficie è rappresentato come uno spazio di manovra o come sosta comune non delimitato da tramezzi.

La difformità non risulta sanabile allo stato attuale.

L'immobile potrà essere successivamente ed eventualmente sanato nei limiti previsti ai sensi della Legge 24 marzo 1989, n. 122, con modalità e sanzioni previste dal DPR 380/2001 e dalla L.R. 11 Agosto 2008, n. 15, da stabilirsi con apposita istruttoria presso U.T. del Comune di Anagni e non definibili allo stato attuale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non è stato possibile reperire informazioni riguardo eventuali oneri condominiali.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via della Consolazione, 6, scala A, interno 9, piano S1

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)

CONFINI

L'immobile confina con altri box presenti nello stesso immobile con l'area comune coperta di accesso carrabile agli stessi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	35,00 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				40,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/06/2012 al 12/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 865, Sub. 18 Categoria C6 Cl.6, Cons. 35 Superficie catastale 40 mq Rendita € 81,34 Piano S1

In base a nota di variazione n. 151224.1/2012 in atti dal 15.05.2012 le p.lle 17, 500 e 501 vengono soppresse per dare origine alla p.lla 880, le p.lle 409 e 499 vengono soppresse per dare origine alla p.lla 870, e la p.lla 505 viene soppressa per dare origine alla p.lla 891 dello stesso foglio 49, ed in base ad ulteriore variazione n. 154224.2/2012 in atti dal 15.05.2012 tali p.lle 870, 880, 891, 408 e 498 si rilevano tutte accorpate nell'unica p.lla 865 dello stesso foglio 49 la quale viene portata in carico a Partita 1, con nota di Costituzione n. 4994,1/2012 in atti dal 25.06.2012 (protocollo n. FR0196441).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	865	18		C6	6	35	40 mq	81,34 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono stati rilevati, servitù, censo, livello, usi civici gravanti sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in cemento armato
Altezza interna utile h= 2,50
Str. verticali: cemento armato
Solai: Latero/cemento
Copertura: Latero/cemento
Pareti esterne ed interne: Tamponatura in blocchetti di cemento
Pavimentazione interna: Cemento
Infissi esterni ed interni: Porta in metallo a bilico

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/12/1970 al 16/11/2007	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARIO MAIO	13/04/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROSINONE	06/05/1976		5955
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/04/1976 al 16/11/2007	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	13/04/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROS.	06/05/1976		5955
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/08/1986 al 16/11/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA' DI EREDITA' IN MORTE DI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROS.	04/07/2008		10073
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/11/1999 al 16/11/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007		

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROS.	04/07/2008		10074
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/2000 al 16/11/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROS.	04/07/2008		10075
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/2000 al 16/11/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROSINONE	04/07/2008		10072
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/2007 al 01/09/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007	31168	10776
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. DI FROSINONE	16/11/2007	31312	18885
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 16/11/2007 al 01/09/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007	31169	10777
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROS.	16/11/2007	31313	18886
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/2007 al 01/09/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007	31173	10781
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROSINONE	16/11/2007	31316	18889
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/07/2008 al 16/11/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROSINONE	04/07/2008		10072
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 01/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO EDILIZIO
Iscritto a FROSINONE il 11/09/2008
Reg. gen. 20193 - Reg. part. 3553
Quota: 1/1
Importo: € 14.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: DE NICOLA ANDREA
Data: 09/09/2008
N° repertorio: 121171
N° raccolta: 5516

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a FROSINONE il 22/09/2020
Reg. gen. 12122 - Reg. part. 9298
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di esecuzione ricade nella Sottozona "C1" del Piano Regolatore Generale del Comune di Anagni. Planimetria e N.T.A. allegate alla perizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso di cui fa parte l'immobile è stato edificato con Permesso di Costruire n. 53/2008 e successivo Permesso di Costruire in variante n.35 rilasciata in data 15/07/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non è stato possibile reperire informazioni riguardo eventuali oneri condominiali.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via della Consolazione, 6, scala C, interno 12, piano S1

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)

CONFINI

L'immobile confina con altri box presenti nello stesso immobile con l'area comune coperta di accesso carrabile agli stessi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	24,00 mq	27,00 mq	1	27,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				27,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				27,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/06/2012 al 12/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 865, Sub. 58 Categoria C6 Cl.6, Cons. 24 Superficie catastale 27 mq Rendita € 55,78 Piano S1

In base a nota di variazione n. 151224.1/2012 in atti dal 15.05.2012 le p.lle 17, 500 e 501 vengono soppresse per dare origine alla p.lla 880, le p.lle 409 e 499 vengono soppresse per dare origine alla p.lla 870, e la p.lla 505 viene soppressa per dare origine alla p.lla 891 dello stesso foglio 49, ed in base ad ulteriore variazione n. 154224.2/2012 in atti dal 15.05.2012 tali p.lle 870, 880, 891, 408 e 498 si rilevano tutte accorpate nell'unica p.lla 865 dello stesso foglio 49 la quale viene portata in carico a Partita 1, con nota di Costituzione n. 4994,1/2012 in atti dal 25.06.2012 (protocollo n. FR0196441).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	865	58		C6	6	24	27 mq	55,78 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Immobile accatastato come garage, conforme alla planimetria catastale ma non conforme all'ultima autorizzazione edilizia dove lo spazio è rappresentato come un locale tecnico.

Sarà sufficiente ripristinare la corretta destinazione d'uso catastale con un costo previsto di circa 500,00€.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono stati rilevati, servitù, censo, livello, usi civici gravanti sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in cemento armato
Altezza interna utile h= 2,50
Str. verticali: cemento armato
Solai: Latero/cemento
Copertura: Latero/cemento
Pareti esterne ed interne: Tamponatura in blocchetti di cemento
Pavimentazione interna: Cemento
Infissi esterni ed interni: Porta in metallo a bilico

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/12/1970 al 16/11/2007	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARIO MAIO	13/04/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROSINONE	06/05/1976		5955
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/04/1976 al 16/11/2007	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	13/04/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROS.	06/05/1976		5955
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/08/1986 al 16/11/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA' DI EREDITA IN MORTE DI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROS.	04/07/2008		10073
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/11/1999 al 16/11/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007		
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROS.	04/07/2008		10074
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/2000 al 16/11/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROS.	04/07/2008		10075
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/2000 al 16/11/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROSINONE	04/07/2008		10072
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/2007 al 01/09/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007	31168	10776
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. DI FROSINONE	16/11/2007	31312	18885
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 16/11/2007 al 01/09/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007	31169	10777
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROS.	16/11/2007	31313	18886
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/2007 al 01/09/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007	31173	10781
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROSINONE	16/11/2007	31316	18889
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/07/2008 al 16/11/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROSINONE	04/07/2008		10072
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 01/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO EDILIZIO
Iscritto a FROSINONE il 11/09/2008
Reg. gen. 20193 - Reg. part. 3553
Quota: 1/1
Importo: € 14.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: DE NICOLA ANDREA
Data: 09/09/2008
N° repertorio: 121171
N° raccolta: 5516

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a FROSINONE il 22/09/2020
Reg. gen. 12122 - Reg. part. 9298
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di esecuzione ricade nella Sottozona "C1" del Piano Regolatore Generale del Comune di Anagni. Planimetria e N.T.A. allegate alla perizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso di cui fa parte l'immobile è stato edificato con Permesso di Costruire n. 53/2008 e successivo Permesso di Costruire in variante n.35 rilasciata in data 15/07/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Immobile accatastato come garage, conforme alla planimetria catastale ma non conforme all'ultima autorizzazione edilizia dove lo spazio è rappresentato come un locale tecnico.

Sarà sufficiente ripristinare la corretta destinazione d'uso catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non è stato possibile reperire informazioni riguardo eventuali oneri condominiali.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via della Consolazione, 6, scala C, interno 13, piano S1

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)

CONFINI

L'immobile confina con altri box presenti nello stesso immobile con l'area comune coperta di accesso carrabile agli stessi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	35,00 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				40,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/06/2012 al 12/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 865, Sub. 59 Categoria C6 Cl.6, Cons. 35 Superficie catastale 40 mq Rendita € 81,34 Piano S1

In base a nota di variazione n. 151224.1/2012 in atti dal 15.05.2012 le p.lle 17, 500 e 501 vengono soppresse per dare origine alla p.lla 880, le p.lle 409 e 499 vengono soppresse per dare origine alla p.lla 870, e la p.lla 505 viene soppressa per dare origine alla p.lla 891 dello stesso foglio 49, ed in base ad ulteriore variazione n. 154224.2/2012 in atti dal 15.05.2012 tali p.lle 870, 880, 891, 408 e 498 si rilevano tutte accorpate nell'unica p.lla 865 dello stesso foglio 49 la quale viene portata in carico a Partita 1, con nota di Costituzione n. 4994,1/2012 in atti dal 25.06.2012 (protocollo n. FR0196441).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	865	59		C6	6	35	40 mq	81,34 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono stati rilevati, servitù, censo, livello, usi civici gravanti sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in cemento armato
Altezza interna utile h= 2,50
Str. verticali: cemento armato
Solai: Latero/cemento
Copertura: Latero/cemento
Pareti esterne ed interne: Tamponatura in blocchetti di cemento
Pavimentazione interna: Cemento
Infissi esterni ed interni: Porta in metallo a bilico

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/12/1970 al 16/11/2007	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARIO MAIO	13/04/1976		
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROSINONE	06/05/1976		5955
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/04/1976 al 16/11/2007	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	13/04/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROS.	06/05/1976		5955
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/08/1986 al 16/11/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA' DI EREDITA IN MORTE DI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROS.	04/07/2008		10073
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/11/1999 al 16/11/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROS.	04/07/2008		10074
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 20/02/2000 al 16/11/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROS.	04/07/2008		10075
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/2000 al 16/11/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROSINONE	04/07/2008		10072
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/2007 al 01/09/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007	31168	10776
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. DI FROSINONE	16/11/2007	31312	18885
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/2007 al 01/09/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007	31169	10777
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		AG. TERR. FROS.	16/11/2007	31313	18886
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/2007 al 01/09/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007	31173	10781
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROSINONE	16/11/2007	31316	18889
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/07/2008 al 16/11/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROSINONE	04/07/2008		10072
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 01/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO EDILIZIO
Iscritto a FROSINONE il 11/09/2008
Reg. gen. 20193 - Reg. part. 3553
Quota: 1/1
Importo: € 14.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: DE NICOLA ANDREA
Data: 09/09/2008
N° repertorio: 121171
N° raccolta: 5516

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a FROSINONE il 22/09/2020
Reg. gen. 12122 - Reg. part. 9298
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di esecuzione ricade nella Sottozona "C1" del Piano Regolatore Generale del Comune di Anagni. Planimetria e N.T.A. allegate alla perizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso di cui fa parte l'immobile è stato edificato con Permesso di Costruire n. 53/2008 e successivo Permesso di Costruire in variante n.35 rilasciata in data 15/07/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non è stato possibile reperire informazioni riguardo eventuali oneri condominiali.

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via della Consolazione, 6, interno 17, piano S1

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)

CONFINI

L'immobile confina con altri box presenti nello stesso immobile con l'area comune coperta di accesso carrabile agli stessi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

Box	21,00 mq	25,00 mq	1	25,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				25,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/06/2012 al 12/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 865, Sub. 26 Categoria C6 Cl.6, Cons. 21 Superficie catastale 25 mq Rendita € 48,81 Piano S1

In base a nota di variazione n. 151224.1/2012 in atti dal 15.05.2012 le p.lle 17, 500 e 501 vengono soppresse per dare origine alla p.lla 880, le p.lle 409 e 499 vengono soppresse per dare origine alla p.lla 870, e la p.lla 505 viene soppressa per dare origine alla p.lla 891 dello stesso foglio 49, ed in base ad ulteriore variazione n. 154224.2/2012 in atti dal 15.05.2012 tali p.lle 870, 880, 891, 408 e 498 si rilevano tutte accorpate nell'unica p.lla 865 dello stesso foglio 49 la quale viene portata in carico a Partita 1, con nota di Costituzione n. 4994,1/2012 in atti dal 25.06.2012 (protocollo n. FR0196441).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	865	26		C6	6	21	25 mq	48,81 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono stati rilevati, servitù, censo, livello, usi civici gravanti sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in cemento armato
Altezza interna utile h= 2,50
Str. verticali: cemento armato
Solai: Latero/cemento
Copertura: Latero/cemento
Pareti esterne ed interne: Tamponatura in blocchetti di cemento
Pavimentazione interna: Cemento
Infissi esterni ed interni: Porta in metallo a bilico

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/12/1970 al 16/11/2007	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARIO MAIO	13/04/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROSINONE	06/05/1976		5955
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/04/1976 al	**** Omissis ****	DONAZIONE			

16/11/2007		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	13/04/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROS.	06/05/1976		5955
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/08/1986 al 16/11/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA' DI EREDITA IN MORTE DI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROS.	04/07/2008		10073
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 26/11/1999 al 16/11/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROS.	04/07/2008		10074
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 20/02/2000 al 16/11/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
AG. TERR. FROS.	04/07/2008		10075		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/2000 al 16/11/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROSINONE	04/07/2008		10072
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/2007 al 01/09/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007	31168	10776
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. DI FROSINONE	16/11/2007	31312	18885
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/2007 al 01/09/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007	31169	10777
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROS.	16/11/2007	31313	18886
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/2007 al 01/09/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007	31173	10781
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROSINONE	16/11/2007	31316	18889
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/07/2008 al 16/11/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROSINONE	04/07/2008		10072
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 01/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO EDILIZIO
Iscritto a FROSINONE il 11/09/2008
Reg. gen. 20193 - Reg. part. 3553
Quota: 1/1

Importo: € 14.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: DE NICOLA ANDREA
Data: 09/09/2008
N° repertorio: 121171
N° raccolta: 5516

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a FROSINONE il 22/09/2020
Reg. gen. 12122 - Reg. part. 9298
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di esecuzione ricade nella Sottozona "C1" del Piano Regolatore Generale del Comune di Anagni. Planimetria e N.T.A. allegate alla perizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso di cui fa parte l'immobile è stato edificato con Permesso di Costruire n. 53/2008 e successivo Permesso di Costruire in variante n.35 rilasciata in data 15/07/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Immobile accatastato come garage, è conforme alla planimetria catastale ma non conforme all'ultima autorizzazione edilizia dove la superficie è rappresentato come uno spazio di manovra o come sosta comune non delimitato da tramezzi.

La difformità non risulta sanabile allo stato attuale.

L'immobile potrà essere successivamente ed eventualmente sanato nei limiti previsti ai sensi della Legge 24 marzo 1989, n. 122, con modalità e sanzioni previste dal DPR 380/2001 e dalla L.R. 11 Agosto 2008, n. 15, da stabilirsi con apposita istruttoria presso U.T. del Comune di Anagni e non definibili allo stato attuale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non è stato possibile reperire informazioni riguardo eventuali oneri condominiali.

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via della Consolazione, 6, interno 18, piano S1

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)

CONFINI

L'immobile confina con altri box presenti nello stesso immobile con l'area comune coperta di accesso carrabile agli stessi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	19,00 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				22,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	22,00 mq	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/06/2012 al 12/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 865, Sub. 27 Categoria C6 Cl.6, Cons. 19 Superficie catastale 22 mq Rendita € 44,16 Piano S1

In base a nota di variazione n. 151224.1/2012 in atti dal 15.05.2012 le p.lle 17, 500 e 501 vengono soppresse per dare origine alla p.lla 880, le p.lle 409 e 499 vengono soppresse per dare origine alla p.lla 870, e la p.lla 505 viene soppressa per dare origine alla p.lla 891 dello stesso foglio 49, ed in base ad ulteriore variazione n. 154224.2/2012 in atti dal 15.05.2012 tali p.lle 870, 880, 891, 408 e 498 si rilevano tutte accorpate nell'unica p.lla 865 dello stesso foglio 49 la quale viene portata in carico a Partita 1, con nota di Costituzione n. 4994,1/2012 in atti dal 25.06.2012 (protocollo n. FR0196441).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	865	27		C6	6	19	22 mq	44,16 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono stati rilevati, servitù, censo, livello, usi civici gravanti sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in cemento armato
Altezza interna utile h= 2,50
Str. verticali: cemento armato
Solai: Latero/cemento
Copertura: Latero/cemento
Pareti esterne ed interne: Tamponatura in blocchetti di cemento
Pavimentazione interna: Cemento
Infissi esterni ed interni: Porta in metallo a bilico

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/12/1970 al 16/11/2007	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARIO MAIO	13/04/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROSINONE	06/05/1976		5955
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/04/1976 al 16/11/2007	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	13/04/1976		

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROS.	06/05/1976		5955
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/08/1986 al 16/11/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA' DI EREDITA IN MORTE DI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROS.	04/07/2008		10073
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/11/1999 al 16/11/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROS.	04/07/2008		10074
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/2000 al 16/11/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROSINONE	04/07/2008		10072
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 20/02/2000 al 16/11/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROS.	04/07/2008		10075
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/2007 al 01/09/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007	31169	10777
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROS.	16/11/2007	31313	18886
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/2007 al 01/09/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007	31173	10781
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROSINONE	16/11/2007	31316	18889
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/2007 al 01/09/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007	31168	10776
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. DI FROSINONE	16/11/2007	31312	18885
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/07/2008 al 16/11/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROSINONE	04/07/2008		10072
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 01/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO EDILIZIO
Iscritto a FROSINONE il 11/09/2008
Reg. gen. 20193 - Reg. part. 3553
Quota: 1/1
Importo: € 14.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Rogante: DE NICOLA ANDREA
Data: 09/09/2008
N° repertorio: 121171
N° raccolta: 5516

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a FROSINONE il 22/09/2020
Reg. gen. 12122 - Reg. part. 9298
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di esecuzione ricade nella Sottozona "C1" del Piano Regolatore Generale del Comune di Anagni. Planimetria e N.T.A. allegate alla perizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso di cui fa parte l'immobile è stato edificato con Permesso di Costruire n. 53/2008 e successivo Permesso di Costruire in variante n.35 rilasciata in data 15/07/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Immobile accatastato come garage, è conforme alla planimetria catastale ma non conforme all'ultima autorizzazione edilizia dove la superficie è rappresentato come uno spazio di manovra o come sosta comune non delimitato da tramezzi.

La difformità non risulta sanabile allo stato attuale.

L'immobile potrà essere successivamente ed eventualmente sanato nei limiti previsti ai sensi della Legge 24 marzo 1989, n. 122, con modalità e sanzioni previste dal DPR 380/2001 e dalla L.R. 11 Agosto 2008, n. 15, da stabilirsi con apposita istruttoria presso U.T. del Comune di Anagni e non definibili allo stato attuale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non è stato possibile reperire informazioni riguardo eventuali oneri condominiali.

LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via della Consolazione, 6, scala B, interno 14, piano S1

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)

CONFINI

L'immobile confina con altri box presenti nello stesso immobile con l'area comune coperta di accesso carrabile agli stessi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	39,00 mq	44,00 mq	1	44,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				44,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	44,00 mq	
--	-----------------	--

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/06/2012 al 12/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 865, Sub. 42 Categoria C6 Cl.6, Cons. 39 Superficie catastale 44 mq Rendita € 90,64 Piano S1

In base a nota di variazione n. 151224.1/2012 in atti dal 15.05.2012 le p.lle 17, 500 e 501 vengono soppresse per dare origine alla p.lla 880, le p.lle 409 e 499 vengono soppresse per dare origine alla p.lla 870, e la p.lla 505 viene soppressa per dare origine alla p.lla 891 dello stesso foglio 49, ed in base ad ulteriore variazione n. 154224.2/2012 in atti dal 15.05.2012 tali p.lle 870, 880, 891, 408 e 498 si rilevano tutte accorpate nell'unica p.lla 865 dello stesso foglio 49 la quale viene portata in carico a Partita 1, con nota di Costituzione n. 4994,1/2012 in atti dal 25.06.2012 (protocollo n. FR0196441).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	49	865	42		C6	6	39	44 mq	90,64 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono stati rilevati, servitù, censo, livello, usi civici gravanti sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in cemento armato
Altezza interna utile h= 2,50
Str. verticali: cemento armato
Solai: Latero/cemento
Copertura: Latero/cemento
Pareti esterne ed interne: Tamponatura in blocchetti di cemento
Pavimentazione interna: Cemento
Infissi esterni ed interni: Porta in metallo a bilico

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/12/1970 al 16/11/2007	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARIO MAIO	13/04/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROSINONE	06/05/1976		5955
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/04/1976 al 16/11/2007	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	13/04/1976		
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROS.	06/05/1976		5955
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/08/1986 al 16/11/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA' DI EREDITA' IN MORTE DI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROS.	04/07/2008		10073
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/11/1999 al 16/11/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROS.	04/07/2008		10074
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/2000 al 16/11/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROSINONE	04/07/2008		10072
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 20/02/2000 al 16/11/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROS.	04/07/2008		10075
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/2007 al 01/09/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007	31169	10777
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROS.	16/11/2007	31313	18886
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/2007 al 01/09/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007	31173	10781
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROSINONE	16/11/2007	31316	18889
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/2007 al 01/09/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007	31168	10776
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		AG. TERR. DI FROSINONE	16/11/2007	31312	18885
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/07/2008 al 16/11/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROSINONE	04/07/2008		10072
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 01/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO EDILIZIO
Iscritto a FROSINONE il 11/09/2008
Reg. gen. 20193 - Reg. part. 3553
Quota: 1/1
Importo: € 14.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: DE NICOLA ANDREA
Data: 09/09/2008

N° repertorio: 121171
N° raccolta: 5516

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a FROSINONE il 22/09/2020
Reg. gen. 12122 - Reg. part. 9298
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di esecuzione ricade nella Sottozona "C1" del Piano Regolatore Generale del Comune di Anagni. Planimetria e N.T.A. allegate alla perizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso di cui fa parte l'immobile è stato edificato con Permesso di Costruire n. 53/2008 e successivo Permesso di Costruire in variante n.35 rilasciata in data 15/07/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non è stato possibile reperire informazioni riguardo eventuali oneri condominiali.

LOTTO 11

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via della Consolazione, 6, scala B, interno 15, piano S1

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)

CONFINI

L'immobile confina con altri box presenti nello stesso immobile con l'area comune coperta di accesso carrabile agli stessi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	38,00 mq	43,00 mq	1	43,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				43,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				43,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/06/2012 al 12/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 865, Sub. 43 Categoria C6

		Cl.6, Cons. 38 Superficie catastale 43 mq Rendita € 88,31 Piano S1
--	--	---

In base a nota di variazione n. 151224.1/2012 in atti dal 15.05.2012 le p.lle 17, 500 e 501 vengono soppresse per dare origine alla p.lla 880, le p.lle 409 e 499 vengono soppresse per dare origine alla p.lla 870, e la p.lla 505 viene soppressa per dare origine alla p.lla 891 dello stesso foglio 49, ed in base ad ulteriore variazione n. 154224.2/2012 in atti dal 15.05.2012 tali p.lle 870, 880, 891, 408 e 498 si rilevano tutte accorpate nell'unica p.lla 865 dello stesso foglio 49 la quale viene portata in carico a Partita 1, con nota di Costituzione n. 4994,1/2012 in atti dal 25.06.2012 (protocollo n. FR0196441).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	865	43		C6	6	38	43 mq	88,31 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono stati rilevati, servitù, censo, livello, usi civici gravanti sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in cemento armato
 Altezza interna utile h= 2,50
 Str. verticali: cemento armato
 Solai: Latero/cemento
 Copertura: Latero/cemento
 Pareti esterne ed interne: Tamponatura in blocchetti di cemento

Pavimentazione interna: Cemento
 Infissi esterni ed interni: Porta in metallo a bilico

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/12/1970 al 16/11/2007	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARIO MAIO	13/04/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROSINONE	06/05/1976		5955
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/04/1976 al 16/11/2007	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	13/04/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROS.	06/05/1976		5955
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/08/1986 al 16/11/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA' DI EREDITA IN MORTE DI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROS.	04/07/2008		10073
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/11/1999 al 16/11/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROS.	04/07/2008		10074
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/2000 al 16/11/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROSINONE	04/07/2008		10072
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/2000 al 16/11/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROS.	04/07/2008		10075
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/2007 al 01/09/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007	31169	10777
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROS.	16/11/2007	31313	18886
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/2007 al 01/09/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007	31173	10781
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROSINONE	16/11/2007	31316	18889
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/2007 al 01/09/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007	31168	10776
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. DI FROSINONE	16/11/2007	31312	18885
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/07/2008 al 16/11/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE	25/10/2007		

		ANTONIO			
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROSINONE	04/07/2008		10072
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 01/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO EDILIZIO
Iscritto a FROSINONE il 11/09/2008
Reg. gen. 20193 - Reg. part. 3553
Quota: 1/1
Importo: € 14.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: DE NICOLA ANDREA
Data: 09/09/2008
N° repertorio: 121171
N° raccolta: 5516

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a FROSINONE il 22/09/2020
Reg. gen. 12122 - Reg. part. 9298
Quota: 1/1

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

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di esecuzione ricade nella Sottozona "C1" del Piano Regolatore Generale del Comune di Anagni. Planimetria e N.T.A. allegate alla perizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso di cui fa parte l'immobile è stato edificato con Permesso di Costruire n. 53/2008 e successivo Permesso di Costruire in variante n.35 rilasciata in data 15/07/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non è stato possibile reperire informazioni riguardo eventuali oneri condominiali.

LOTTO 12

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via della Consolazione, 6, scala B, interno 12, piano S1

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)

CONFINI

L'immobile confina con altri box presenti nello stesso immobile con l'area comune coperta di accesso carrabile agli stessi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	35,00 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				40,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/06/2012 al 12/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 865, Sub. 40 Categoria C6 Cl.6, Cons. 35 Superficie catastale 43 mq Rendita € 81,34 Piano S1

In base a nota di variazione n. 151224.1/2012 in atti dal 15.05.2012 le p.lle 17, 500 e 501 vengono soppresse per dare origine alla p.lla 880, le p.lle 409 e 499 vengono soppresse per dare origine alla p.lla 870, e la p.lla 505 viene soppressa per dare origine alla p.lla 891 dello stesso foglio 49, ed in base ad ulteriore variazione n. 154224.2/2012 in atti dal 15.05.2012 tali p.lle 870, 880, 891, 408 e 498 si rilevano tutte accorpate nell'unica p.lla 865 dello stesso foglio 49 la quale viene portata in carico a Partita 1, con nota di Costituzione n.

4994,1/2012 in atti dal 25.06.2012 (protocollo n. FR0196441).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	865	40		C6	6	35	40 mq	81,34 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono stati rilevati, servitù, censo, livello, usi civici gravanti sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in cemento armato
Altezza interna utile h= 2,50
Str. verticali: cemento armato
Solai: Latero/cemento
Copertura: Latero/cemento
Pareti esterne ed interne: Tamponatura in blocchetti di cemento
Pavimentazione interna: Cemento
Infissi esterni ed interni: Porta in metallo a bilico

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/12/1970 al 16/11/2007	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARIO MAIO	13/04/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROSINONE	06/05/1976		5955
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/04/1976 al 16/11/2007	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	13/04/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROS.	06/05/1976		5955
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/08/1986 al 16/11/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA' DI EREDITA IN MORTE DI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROS.	04/07/2008		10073
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 26/11/1999 al 16/11/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROS.	04/07/2008		10074
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/2000 al 16/11/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROS.	04/07/2008		10075
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/2000 al 16/11/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROSINONE	04/07/2008		10072
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/2007 al 01/09/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007	31168	10776
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

		AG. TERR. DI FROSINONE	16/11/2007	31312	18885
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/2007 al 01/09/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007	31169	10777
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROS.	16/11/2007	31313	18886
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/2007 al 01/09/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007	31173	10781
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROSINONE	16/11/2007	31316	18889
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/07/2008 al 16/11/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROSINONE	04/07/2008		10072
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 01/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO EDILIZIO
Iscritto a FROSINONE il 11/09/2008
Reg. gen. 20193 - Reg. part. 3553
Quota: 1/1
Importo: € 14.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: DE NICOLA ANDREA
Data: 09/09/2008
N° repertorio: 121171
N° raccolta: 5516

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a FROSINONE il 22/09/2020
Reg. gen. 12122 - Reg. part. 9298
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di esecuzione ricade nella Sottozona "C1" del Piano Regolatore Generale del Comune di Anagni. Planimetria e N.T.A. allegate alla perizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso di cui fa parte l'immobile è stato edificato con Permesso di Costruire n. 53/2008 e successivo Permesso di Costruire in variante n.35 rilasciata in data 15/07/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non è stato possibile reperire informazioni riguardo eventuali oneri condominiali.

LOTTO 13

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via della Consolazione, 6, interno 17, piano S1

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)

CONFINI

L'immobile confina con altri box presenti nello stesso immobile con l'area comune coperta di accesso carrabile agli stessi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	38,00 mq	44,00 mq	1	44,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				44,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				44,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/06/2012 al 12/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 865, Sub. 45 Categoria C6 Cl.6, Cons. 38 Superficie catastale 44 mq Rendita € 88,31 Piano S1

In base a nota di variazione n. 151224.1/2012 in atti dal 15.05.2012 le p.lle 17, 500 e 501 vengono soppresse per dare origine alla p.lla 880, le p.lle 409 e 499 vengono soppresse per dare origine alla p.lla 870, e la p.lla 505 viene soppressa per dare origine alla p.lla 891 dello stesso foglio 49, ed in base ad ulteriore variazione n. 154224.2/2012 in atti dal 15.05.2012 tali p.lle 870, 880, 891, 408 e 498 si rilevano tutte accorpate nell'unica p.lla 865 dello stesso foglio 49 la quale viene portata in carico a Partita 1, con nota di Costituzione n. 4994,1/2012 in atti dal 25.06.2012 (protocollo n. FR0196441).

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			
	49	865	45		C6	6	38	44 mq	88,31 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono stati rilevati, servitù, censo, livello, usi civici gravanti sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in cemento armato
 Altezza interna utile h= 2,50
 Str. verticali: cemento armato
 Solai: Latero/cemento
 Copertura: Latero/cemento
 Pareti esterne ed interne: Tamponatura in blocchetti di cemento
 Pavimentazione interna: Cemento
 Infissi esterni ed interni: Porta in metallo a bilico

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
----------------	------------------	-------------

Dal 01/12/1970 al 16/11/2007	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARIO MAIO	13/04/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROSINONE	06/05/1976		5955
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/04/1976 al 16/11/2007	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	13/04/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROS.	06/05/1976		5955
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/08/1986 al 16/11/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA' DI EREDITA IN MORTE DI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROS.	04/07/2008		10073
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/11/1999 al 16/11/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007		
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

		AG. TERR. FROS.	04/07/2008		10074
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/2000 al 16/11/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROS.	04/07/2008		10075
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/02/2000 al 16/11/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROSINONE	04/07/2008		10072
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/2007 al 01/09/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007	31168	10776
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. DI FROSINONE	16/11/2007	31312	18885
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/2007 al	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			

01/09/2023		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007	31169	10777
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROS.	16/11/2007	31313	18886
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/2007 al 01/09/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007	31173	10781
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROSINONE	16/11/2007	31316	18889
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 04/07/2008 al 16/11/2007	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANTACROCE ANTONIO	25/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AG. TERR. FROSINONE	04/07/2008		10072
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 01/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO EDILIZIO
Iscritto a FROSINONE il 11/09/2008
Reg. gen. 20193 - Reg. part. 3553
Quota: 1/1
Importo: € 14.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: DE NICOLA ANDREA
Data: 09/09/2008
N° repertorio: 121171
N° raccolta: 5516

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a FROSINONE il 22/09/2020
Reg. gen. 12122 - Reg. part. 9298
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di esecuzione ricade nella Sottozona "C1" del Piano Regolatore Generale del Comune di Anagni. Planimetria e N.T.A. allegate alla perizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso di cui fa parte l'immobile è stato edificato con Permesso di Costruire n. 53/2008 e successivo Permesso di Costruire in variante n.35 rilasciata in data 15/07/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Immobile accatastato come garage, è conforme alla planimetria catastale ma non conforme all'ultima autorizzazione edilizia dove la superficie è rappresentato come uno spazio di manovra o come sosta comune non delimitato da tramezzi.

La difformità non risulta sanabile allo stato attuale.

L'immobile potrà essere successivamente ed eventualmente sanato nei limiti previsti ai sensi della Legge 24 marzo 1989, n. 122, con modalità e sanzioni previste dal DPR 380/2001 e dalla L.R. 11 Agosto 2008, n. 15, da stabilirsi con apposita istruttoria presso U.T. del Comune di Anagni e non definibili allo stato attuale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non è stato possibile reperire informazioni riguardo eventuali oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

E' stato formato un lotto per ogni immobile distinto.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via della Consolazione, 6, scala C, interno 1, piano T Fgl.49 p.la 865 sub.47 Appartamento al piano terra corredato di terrazzo e corte esclusiva. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 865, Sub. 47, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 148.385,00

Considerando che i dati rilevati sul mercato immobiliare attuale risultano coerenti con i dati dell'Osservatorio O.M.I. (banche dati Agenzia delle Entrate) dal quale risulta che il valore di mercato in euro /mq per abitazioni civili con destinazione residenziale in provincia di Frosinone, ubicate nel Comune di Anagni(FR) in stato conservativo Ottimo, in zona C1, Semicentrale, oscilla tra un valore min. di 1.150,00 €/mq ed un valore max. di 1.600,00 €/mq, in riferimento alla Superficie Lorda e stato conservativo normale, sono stati estrapolati i seguenti risultati di calcolo condotti con metodo comparativo sintetico illustrato in dettaglio in calce al presente capitolo STIMA/FORMAZIONE LOTTI:

$$VM = (1.150 + 1.600)/2 = 1.375€ \text{ (vedi allegato quotazioni O.M.I.)}$$

$K_{fin} = 1,00$ coefficiente di qualità delle finiture e stato di manutenzione;
 $K_{pos} = 0,90$ coefficiente di posizione rispetto al contesto urbano e panoramicità;
 $K_{vet} = 0,90$ coefficiente di vetustà;
 $K_{met} = 1,00$ coefficiente di taglio e metratura.
 $K_t = 0,81$
 $VU = 1.375 \times 0,81 = 1.113,75 \text{ €/mq}$ arrotondato a 1.114,00 €/mq
 $VC = 133.20 \text{ mq} \times 1.114,00 \text{ €/mq} = 148.384,80 \text{ €}$ arrotondato a 148.385,00 €

I costi per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica sono stimati in 200€.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Anagni (FR) - Via della Consolazione, 6, scala C, interno 1, piano T	133,20 mq	1.114,00 €/mq	€ 148.384,80	100,00%	€ 148.385,00
				Valore di stima:	€ 148.385,00

Valore di stima: € 148.385,00

Valore finale di stima: € 148.385,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via della Consolazione, 6, scala B, interno 1, piano T
 Fgl.49 p.lla 865 sub.29 Appartamento al piano terra corredato di terrazzo e corte esclusiva.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 865, Sub. 29, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 149.100,00

Considerando che i dati rilevati sul mercato immobiliare attuale risultano coerenti con i dati dell'Osservatorio O.M.I. (banche dati Agenzia delle Entrate) dal quale risulta che il valore di mercato in euro /mq per abitazioni civili con destinazione residenziale in provincia di Frosinone, ubicate nel Comune di Anagni(FR) in stato conservativo Ottimo, in zona C1, Semicentrale, oscilla tra un valore min. di 1.150,00 €/mq ed un valore max. di 1.600,00 €/mq, in riferimento alla Superficie Lorda e stato conservativo normale, sono stati estrapolati i seguenti risultati di calcolo condotti con metodo comparativo sintetico illustrato in dettaglio in calce al presente capitolo STIMA/FORMAZIONE LOTTI:

$VM = (1.150 + 1.600)/2 = 1.375\text{€}$ (vedi allegato quotazioni O.M.I.)
 $K_{fin} = 1,00$ coefficiente di qualità delle finiture e stato di manutenzione;
 $K_{pos} = 0,90$ coefficiente di posizione rispetto al contesto urbano e panoramicità;
 $K_{vet} = 0,90$ coefficiente di vetustà;
 $K_{met} = 1,00$ coefficiente di taglio e metratura.
 $K_t = 0,81$
 $VU = 1.375 \times 0,81 = 1.113,75 \text{ €/mq}$ arrotondato a 1.114,00 €/mq

VC= 133.84 mq x 1.114,00€/mq = 149.097,76 € arrotondato a 149.100,00 €

I costi per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica sono stimati in 200€.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Anagni (FR) - Via della Consolazione, 6, scala B, interno 1, piano T	133,84 mq	1.114,00 €/mq	€ 149.097,76	100,00%	€ 149.100,00
				Valore di stima:	€ 149.100,00

Valore di stima: € 149.100,00

Valore finale di stima: € 149.100,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via della Consolazione, 6, scala C, interno 5, piano 2
Fgl.49 p.lla 865 sub.51 Appartamento al piano secondo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 865, Sub. 51, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 133.680,00

Considerando che i dati rilevati sul mercato immobiliare attuale risultano coerenti con i dati dell'Osservatorio O.M.I. (banche dati Agenzia delle Entrate) dal quale risulta che il valore di mercato in euro /mq per abitazioni civili con destinazione residenziale in provincia di Frosinone, ubicate nel Comune di Anagni(FR) in stato conservativo Ottimo, in zona C1, Semicentrale, oscilla tra un valore min. di 1.150,00 €/mq ed un valore max. di 1.600,00 €/mq, in riferimento alla Superficie Lorda e stato conservativo normale, sono stati estrapolati i seguenti risultati di calcolo condotti con metodo comparativo sintetico illustrato in dettaglio in calce al presente capitolo STIMA/FORMAZIONE LOTTI:

$VM = (1.150 + 1.600)/2 = 1.375€$ (vedi allegato quotazioni O.M.I.)

$K_{fin} = 1,00$ coefficiente di qualità delle finiture e stato di manutenzione;

$K_{pos} = 0,90$ coefficiente di posizione rispetto al contesto urbano e panoramicità;

$K_{vet} = 0,90$ coefficiente di vetustà;

$K_{met} = 1,00$ coefficiente di taglio e metratura.

$K_t = 0,81$

$VU = 1.375 \times 0,81 = 1.113,75$ €/mq arrotondato a 1.114,00 €/mq

$VC = 120,00$ mq x 1.114,00€/mq = 133.680,80 €

I costi per il ripristino dell'infiltrazione sul soffitto dell'angolo cottura si stimano in circa 3.000,00€ e verranno sottratti al valore finale di stima.

I costi per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica sono stimati in 200€.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Anagni (FR) - Via della Consolazione, 6, scala C, interno 5, piano 2	120,00 mq	1.114,00 €/mq	€ 133.680,00	100,00%	€ 133.680,00
				Valore di stima:	€ 133.680,00

Valore di stima: € 133.680,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	3000,00	€

Valore finale di stima: € 130.680,00

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via della Consolazione, 6, interno 18, piano S1
 Fgl.49 p.lla 865 sub.46 Box auto posto al piano seminterrato di un immobile residenziale. L'immobile è posto al piano terreno rispetto alla strada che ne consente l'accesso. Immobile accatastato come garage, è conforme alla planimetria catastale ma non conforme all'ultima autorizzazione edilizia dove la superficie è rappresentato come uno spazio di manovra o come sosta comune non delimitato da tramezzi.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 865, Sub. 46, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 26.312,00

Considerando che i dati rilevati sul mercato immobiliare attuale risultano coerenti con i dati dell'Osservatorio O.M.I. (banche dati Agenzia delle Entrate) dal quale risulta che il valore di mercato in euro /mq per Box in provincia di Frosinone, ubicate nel Comune di Anagni(FR) in stato conservativo Normale, in zona C1, Semicentrale, oscilla tra un valore min. di 570,00 €/mq ed un valore max. di 760,00 €/mq, in riferimento alla Superficie Lorda e stato conservativo normale, sono stati estrapolati i seguenti risultati di calcolo condotti con metodo comparativo sintetico illustrato in dettaglio in calce al presente capitolo STIMA/FORMAZIONE LOTTI:

$VM = (570 + 760)/2 = 665€$ (vedi allegato quotazioni O.M.I.)

$K_{fin} = 1,00$ coefficiente di qualità delle finiture e stato di manutenzione;

$K_{pos} = 0,90$ coefficiente di posizione rispetto al contesto urbano e panoramicità;

$K_{vet} = 1,00$ coefficiente di vetustà;

Kmet = 1,00 coefficiente di taglio e metratura.

Kt = 0,90

VU = 665 x 0,90 = 598,50 €/mq arrotondato a 598,00 €/mq

VC= 44,00 mq x 598,00€/mq = 26.312,00 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Garage Anagni (FR) - Via della Consolazione, 6, interno 18, piano S1	44,00 mq	598,00 €/mq	€ 26.312,00	100,00%	€ 26.312,00
				Valore di stima:	€ 26.312,00

Valore di stima: € 26.312,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica per sanatoria opera eseguita in difformità	30,00	%

Valore finale di stima: € 18.418,40

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via della Consolazione, 6, scala A, interno 9, piano S1
Fgl.49 p.lla 865 sub.18 Box auto posto al piano seminterrato di un immobile residenziale. L'immobile è posto al piano terreno rispetto alla strada che ne consente l'accesso.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 865, Sub. 18, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 23.920,00

Considerando che i dati rilevati sul mercato immobiliare attuale risultano coerenti con i dati dell'Osservatorio O.M.I. (banche dati Agenzia delle Entrate) dal quale risulta che il valore di mercato in euro /mq per Box in provincia di Frosinone, ubicate nel Comune di Anagni(FR) in stato conservativo Normale, in zona C1, Semicentrale, oscilla tra un valore min. di 570,00 €/mq ed un valore max. di 760,00 €/mq, in riferimento alla Superficie Lorda e stato conservativo normale, sono stati estrapolati i seguenti risultati di calcolo condotti con metodo comparativo sintetico illustrato in dettaglio in calce al presente capitolo STIMA/FORMAZIONE LOTTI:

VM = (570 + 760)/2 = 665€ (vedi allegato quotazioni O.M.I.)

Kfin = 1,00 coefficiente di qualità delle finiture e stato di manutenzione;

Kpos = 0,90 coefficiente di posizione rispetto al contesto urbano e panoramicità;

Kvet = 1,00 coefficiente di vetustà;

Kmet = 1,00 coefficiente di taglio e metratura.

$K_t = 0,90$

$VU = 665 \times 0,90 = 598,50 \text{ €/mq}$ arrotondato a $598,00 \text{ €/mq}$

$VC = 40,00 \text{ mq} \times 598,00 \text{ €/mq} = 23.920,00 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Garage Anagni (FR) - Via della Consolazione, 6, scala A, interno 9, piano S1	40,00 mq	598,00 €/mq	€ 23.920,00	100,00%	€ 23.920,00
				Valore di stima:	€ 23.920,00

Valore di stima: € 23.920,00

Valore finale di stima: € 23.920,00

LOTTO 6

- Bene N° 6** - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via della Consolazione, 6, scala C, interno 12, piano S1 Fgl.49 p.lla 865 sub.58 Box auto/Locale Tecnico posto al piano seminterrato di un immobile residenziale. L'immobile è posto al piano terreno rispetto alla strada che ne consente l'accesso. Immobile accatastato come garage, è conforme alla planimetria catastale ma non conforme all'ultima autorizzazione edilizia dove lo spazio è rappresentato come un locale tecnico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 865, Sub. 58, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 16.146,00

Considerando che i dati rilevati sul mercato immobiliare attuale risultano coerenti con i dati dell'Osservatorio O.M.I. (banche dati Agenzia delle Entrate) dal quale risulta che il valore di mercato in euro /mq per Box in provincia di Frosinone, ubicate nel Comune di Anagni(FR) in stato conservativo Normale, in zona C1, Semicentrale, oscilla tra un valore min. di 570,00 €/mq ed un valore max. di 760,00 €/mq, in riferimento alla Superficie Lorda e stato conservativo normale, sono stati estrapolati i seguenti risultati di calcolo condotti con metodo comparativo sintetico illustrato in dettaglio in calce al presente capitolo STIMA/FORMAZIONE LOTTI:

$VM = (570 + 760)/2 = 665 \text{ €}$ (vedi allegato quotazioni O.M.I.)

$K_{fin} = 1,00$ coefficiente di qualità delle finiture e stato di manutenzione;

$K_{pos} = 0,90$ coefficiente di posizione rispetto al contesto urbano e panoramicità;

$K_{vet} = 1,00$ coefficiente di vetustà;

$K_{met} = 1,00$ coefficiente di taglio e metratura.

$K_t = 0,90$

$VU = 665 \times 0,90 = 598,50 \text{ €/mq}$ arrotondato a $598,00 \text{ €/mq}$

$VC = 27,00 \text{ mq} \times 598,00 \text{ €/mq} = 16.146,00 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Garage Anagni (FR) - Via della Consolazione, 6, scala C, interno 12, piano S1	27,00 mq	598,00 €/mq	€ 16.146,00	100,00%	€ 16.146,00
				Valore di stima:	€ 16.146,00

Valore di stima: € 16.146,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	500,00	€

Valore finale di stima: € 15.646,00

LOTTO 7

- Bene N° 7** - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via della Consolazione, 6, scala C, interno 13, piano S1
 Fgl.49 p.lla 865 sub.59 Box auto posto al piano seminterrato di un immobile residenziale. L'immobile è posto al piano terreno rispetto alla strada che ne consente l'accesso.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 865, Sub. 59, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 23.920,00

Considerando che i dati rilevati sul mercato immobiliare attuale risultano coerenti con i dati dell'Osservatorio O.M.I. (banche dati Agenzia delle Entrate) dal quale risulta che il valore di mercato in euro /mq per Box in provincia di Frosinone, ubicate nel Comune di Anagni(FR) in stato conservativo Normale, in zona C1, Semicentrale, oscilla tra un valore min. di 570,00 €/mq ed un valore max. di 760,00 €/mq, in riferimento alla Superficie Lorda e stato conservativo normale, sono stati estrapolati i seguenti risultati di calcolo condotti con metodo comparativo sintetico illustrato in dettaglio in calce al presente capitolo STIMA/FORMAZIONE LOTTI:

$VM = (570 + 760)/2 = 665€$ (vedi allegato quotazioni O.M.I.)

$K_{fin} = 1,00$ coefficiente di qualità delle finiture e stato di manutenzione;

$K_{pos} = 0,90$ coefficiente di posizione rispetto al contesto urbano e panoramicità;

$K_{vet} = 1,00$ coefficiente di vetustà;

$K_{met} = 1,00$ coefficiente di taglio e metratura.

$K_t = 0,90$

$VU = 665 \times 0,90 = 598,50$ €/mq arrotondato a 598,00 €/mq

$VC = 40,00$ mq \times 598,00€/mq = 23.920,00 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Garage Anagni (FR) - Via della Consolazione, 6, scala C, interno 13, piano S1	40,00 mq	598,00 €/mq	€ 23.920,00	100,00%	€ 23.920,00
				Valore di stima:	€ 23.920,00

Valore di stima: € 23.920,00

Valore finale di stima: € 23.920,00

LOTTO 8

- Bene N° 8** - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via della Consolazione, 6, interno 17, piano S1
 Fgl.49 p.lla 865 sub.26 Box auto posto al piano seminterrato di un immobile residenziale. L'immobile è posto al piano terreno rispetto alla strada che ne consente l'accesso. Immobile accatastato come garage, è conforme alla planimetria catastale ma non conforme all'ultima autorizzazione edilizia dove la superficie è rappresentato come uno spazio di manovra o come sosta comune non delimitato da tramezzi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 865, Sub. 26, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 14.950,00

Considerando che i dati rilevati sul mercato immobiliare attuale risultano coerenti con i dati dell'Osservatorio O.M.I. (banche dati Agenzia delle Entrate) dal quale risulta che il valore di mercato in euro /mq per Box in provincia di Frosinone, ubicate nel Comune di Anagni(FR) in stato conservativo Normale, in zona C1, Semicentrale, oscilla tra un valore min. di 570,00 €/mq ed un valore max. di 760,00 €/mq, in riferimento alla Superficie Lorda e stato conservativo normale, sono stati estrapolati i seguenti risultati di calcolo condotti con metodo comparativo sintetico illustrato in dettaglio in calce al presente capitolo STIMA/FORMAZIONE LOTTI:

$VM = (570 + 760)/2 = 665€$ (vedi allegato quotazioni O.M.I.)

$K_{fin} = 1,00$ coefficiente di qualità delle finiture e stato di manutenzione;

$K_{pos} = 0,90$ coefficiente di posizione rispetto al contesto urbano e panoramicità;

$K_{vet} = 1,00$ coefficiente di vetustà;

$K_{met} = 1,00$ coefficiente di taglio e metratura.

$K_t = 0,90$

$VU = 665 \times 0,90 = 598,50$ €/mq arrotondato a 598,00 €/mq

$VC = 25,00 \text{ mq} \times 598,00€/mq = 14.950,00$ €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Garage Anagni (FR) - Via della Consolazione, 6,	25,00 mq	598,00 €/mq	€ 14.950,00	100,00%	€ 14.950,00

interno 17, piano S1					
					Valore di stima: € 14.950,00

Valore di stima: € 14.950,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica per sanatoria opera eseguita in difformità	30,00	%

Valore finale di stima: € 10.465,00

LOTTO 9

- Bene N° 9** - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via della Consolazione, 6, interno 18, piano S1
 Fgl.49 p.lla 865 sub.27 Box auto posto al piano seminterrato di un immobile residenziale. L'immobile è posto al piano terreno rispetto alla strada che ne consente l'accesso. Immobile accatastato come garage, è conforme alla planimetria catastale ma non conforme all'ultima autorizzazione edilizia dove la superficie è rappresentato come uno spazio di manovra o come sosta comune non delimitato da tramezzi.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 865, Sub. 27, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 13.156,00

Considerando che i dati rilevati sul mercato immobiliare attuale risultano coerenti con i dati dell'Osservatorio O.M.I. (banche dati Agenzia delle Entrate) dal quale risulta che il valore di mercato in euro /mq per Box in provincia di Frosinone, ubicate nel Comune di Anagni(FR) in stato conservativo Normale, in zona C1, Semicentrale, oscilla tra un valore min. di 570,00 €/mq ed un valore max. di 760,00 €/mq, in riferimento alla Superficie Lorda e stato conservativo normale, sono stati estrapolati i seguenti risultati di calcolo condotti con metodo comparativo sintetico illustrato in dettaglio in calce al presente capitolo STIMA/FORMAZIONE LOTTI:

$VM = (570 + 760)/2 = 665€$ (vedi allegato quotazioni O.M.I.)
 $K_{fin} = 1,00$ coefficiente di qualità delle finiture e stato di manutenzione;
 $K_{pos} = 0,90$ coefficiente di posizione rispetto al contesto urbano e panoramicità;
 $K_{vet} = 1,00$ coefficiente di vetustà;
 $K_{met} = 1,00$ coefficiente di taglio e metratura.
 $K_t = 0,90$
 $VU = 665 \times 0,90 = 598,50$ €/mq arrotondato a 598,00 €/mq
 $VC = 22,00 \text{ mq} \times 598,00€/mq = 13.156,00$ €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 9 - Garage Anagni (FR) - Via della Consolazione, 6, interno 18, piano S1	22,00 mq	598,00 €/mq	€ 13.156,00	100,00%	€ 13.156,00
				Valore di stima:	€ 13.156,00

Valore di stima: € 13.156,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica per sanatoria opera eseguita in difformità	30,00	%

Valore finale di stima: € 9.209,20

LOTTO 10

- Bene N° 10** - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via della Consolazione, 6, scala B, interno 14, piano S1
 Fgl.49 p.lla 865 sub.42 Box auto posto al piano seminterrato di un immobile residenziale. L'immobile è posto al piano terreno rispetto alla strada che ne consente l'accesso.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 865, Sub. 42, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 26.312,00

Considerando che i dati rilevati sul mercato immobiliare attuale risultano coerenti con i dati dell'Osservatorio O.M.I. (banche dati Agenzia delle Entrate) dal quale risulta che il valore di mercato in euro /mq per Box in provincia di Frosinone, ubicate nel Comune di Anagni(FR) in stato conservativo Normale, in zona C1, Semicentrale, oscilla tra un valore min. di 570,00 €/mq ed un valore max. di 760,00 €/mq, in riferimento alla Superficie Lorda e stato conservativo normale, sono stati estrapolati i seguenti risultati di calcolo condotti con metodo comparativo sintetico illustrato in dettaglio in calce al presente capitolo STIMA/FORMAZIONE LOTTI:

$VM = (570 + 760)/2 = 665€$ (vedi allegato quotazioni O.M.I.)
 $K_{fin} = 1,00$ coefficiente di qualità delle finiture e stato di manutenzione;
 $K_{pos} = 0,90$ coefficiente di posizione rispetto al contesto urbano e panoramicità;
 $K_{vet} = 1,00$ coefficiente di vetustà;
 $K_{met} = 1,00$ coefficiente di taglio e metratura.
 $K_t = 0,90$
 $VU = 665 \times 0,90 = 598,50 \text{ €/mq}$ arrotondato a 598,00 €/mq
 $VC = 44,00 \text{ mq} \times 598,00 \text{ €/mq} = 26.312,00 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 10 - Garage Anagni (FR) - Via della Consolazione, 6, scala B, interno 14, piano S1	44,00 mq	598,00 €/mq	€ 26.312,00	100,00%	€ 26.312,00
				Valore di stima:	€ 26.312,00

Valore di stima: € 26.312,00

Valore finale di stima: € 26.312,00

LOTTO 11

- Bene N° 11** - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via della Consolazione, 6, scala B, interno 15, piano S1
 Fgl.49 p.lla 865 sub.43 Box auto posto al piano seminterrato di un immobile residenziale. L'immobile è posto al piano terreno rispetto alla strada che ne consente l'accesso.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 865, Sub. 43, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 25.714,00

Considerando che i dati rilevati sul mercato immobiliare attuale risultano coerenti con i dati dell'Osservatorio O.M.I. (banche dati Agenzia delle Entrate) dal quale risulta che il valore di mercato in euro /mq per Box in provincia di Frosinone, ubicate nel Comune di Anagni(FR) in stato conservativo Normale, in zona C1, Semicentrale, oscilla tra un valore min. di 570,00 €/mq ed un valore max. di 760,00 €/mq, in riferimento alla Superficie Lorda e stato conservativo normale, sono stati estrapolati i seguenti risultati di calcolo condotti con metodo comparativo sintetico illustrato in dettaglio in calce al presente capitolo STIMA/FORMAZIONE LOTTI:

$VM = (570 + 760)/2 = 665€$ (vedi allegato quotazioni O.M.I.)

$K_{fin} = 1,00$ coefficiente di qualità delle finiture e stato di manutenzione;

$K_{pos} = 0,90$ coefficiente di posizione rispetto al contesto urbano e panoramicità;

$K_{vet} = 1,00$ coefficiente di vetustà;

$K_{met} = 1,00$ coefficiente di taglio e metratura.

$K_t = 0,90$

$VU = 665 \times 0,90 = 598,50$ €/mq arrotondato a 598,00 €/mq

$VC = 43,00$ mq \times 598,00€/mq = 25.714,00 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Garage Anagni (FR) - Via della Consolazione, 6, scala B, interno 15, piano S1	43,00 mq	598,00 €/mq	€ 25.714,00	100,00%	€ 25.714,00
				Valore di stima:	€ 25.714,00

Valore di stima: € 25.714,00

Valore finale di stima: € 25.714,00

LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via della Consolazione, 6, scala B, interno 12, piano S1 Fgl.49 p.lla 865 sub.40 Box auto posto al piano seminterrato di un immobile residenziale. L'immobile è posto al piano terreno rispetto alla strada che ne consente l'accesso.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 865, Sub. 40, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 23.920,00

Considerando che i dati rilevati sul mercato immobiliare attuale risultano coerenti con i dati dell'Osservatorio O.M.I. (banche dati Agenzia delle Entrate) dal quale risulta che il valore di mercato in euro /mq per Box in provincia di Frosinone, ubicate nel Comune di Anagni(FR) in stato conservativo Normale, in zona C1, Semicentrale, oscilla tra un valore min. di 570,00 €/mq ed un valore max. di 760,00 €/mq, in riferimento alla Superficie Lorda e stato conservativo normale, sono stati estrapolati i seguenti risultati di calcolo condotti con metodo comparativo sintetico illustrato in dettaglio in calce al presente capitolo STIMA/FORMAZIONE LOTTI:

$VM = (570 + 760)/2 = 665€$ (vedi allegato quotazioni O.M.I.)

$K_{fin} = 1,00$ coefficiente di qualità delle finiture e stato di manutenzione;

$K_{pos} = 0,90$ coefficiente di posizione rispetto al contesto urbano e panoramicità;

$K_{vet} = 1,00$ coefficiente di vetustà;

$K_{met} = 1,00$ coefficiente di taglio e metratura.

$K_t = 0,90$

$VU = 665 \times 0,90 = 598,50$ €/mq arrotondato a 598,00 €/mq

$VC = 40,00$ mq \times 598,00€/mq = 23.920,00 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Garage Anagni (FR) - Via della Consolazione, 6, scala B, interno 12, piano S1	40,00 mq	598,00 €/mq	€ 23.920,00	100,00%	€ 23.920,00
				Valore di stima:	€ 23.920,00

Valore di stima: € 23.920,00

Valore finale di stima: € 23.920,00

LOTTO 13

- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via della Consolazione, 6, interno 17, piano S1
Fgl.49 p.lla 865 sub.45 Box auto posto al piano seminterrato di un immobile residenziale. L'immobile è posto al piano terreno rispetto alla strada che ne consente l'accesso. Immobile accatastato come garage, è conforme alla planimetria catastale ma non conforme all'ultima autorizzazione edilizia dove la superficie è rappresentato come uno spazio di manovra o come sosta comune non delimitato da tramezzi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 865, Sub. 45, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 26.312,00

Considerando che i dati rilevati sul mercato immobiliare attuale risultano coerenti con i dati dell'Osservatorio O.M.I. (banche dati Agenzia delle Entrate) dal quale risulta che il valore di mercato in euro /mq per Box in provincia di Frosinone, ubicate nel Comune di Anagni(FR) in stato conservativo Normale, in zona C1, Semicentrale, oscilla tra un valore min. di 570,00 €/mq ed un valore max. di 760,00 €/mq, in riferimento alla Superficie Lorda e stato conservativo normale, sono stati estrapolati i seguenti risultati di calcolo condotti con metodo comparativo sintetico illustrato in dettaglio in calce al presente capitolo STIMA/FORMAZIONE LOTTI:

$VM = (570 + 760)/2 = 665€$ (vedi allegato quotazioni O.M.I.)

$K_{fin} = 1,00$ coefficiente di qualità delle finiture e stato di manutenzione;

$K_{pos} = 0,90$ coefficiente di posizione rispetto al contesto urbano e panoramicità;

$K_{vet} = 1,00$ coefficiente di vetustà;

$K_{met} = 1,00$ coefficiente di taglio e metratura.

$K_t = 0,90$

$VU = 665 \times 0,90 = 598,50$ €/mq arrotondato a 598,00 €/mq

$VC = 44,00$ mq \times 598,00€/mq = 26.312,00 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Garage Anagni (FR) - Via della Consolazione, 6, interno 17, piano S1	44,00 mq	598,00 €/mq	€ 26.312,00	100,00%	€ 26.312,00
				Valore di stima:	€ 26.312,00

Valore di stima: € 26.312,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica per sanatoria opera eseguita in difformità	30,00	%

Valore finale di stima: € 18.418,40

Criterio di stima.

Il Valore commerciale Complessivo (VC) dei beni pignorati è stato determinato tramite stima sintetica comparativa, mediante l'analisi della situazione del mercato reale riguardo la situazione attuale della domanda e dell'offerta congiuntamente all'esame e al confronto con i dati provenienti dalle quotazioni immobiliari O.M.I. (banche dati Agenzia delle Entrate) relative al Comune e alla sottozona di riferimento e all'analisi dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso ambito territoriale e per analoga tipologia di bene.

Si è proceduto alla determinazione di un valore medio al metro quadro (VM) successivamente adeguato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile rispetto al contesto urbano e al suo posizionamento rispetto all'intero edificio, caratteristiche e peculiarità della zona e dalla facilità di raggiungimento, lo stato di manutenzione e conservazione, la vetustà, il grado di finitura e comfort, la qualità dell'esposizione, la consistenza e la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive.

E' stato così determinato il più probabile Valore Unitario (VU) per metro quadro tenendo conto dei sopra citati eventuali adeguamenti e correzioni espressi tramite coefficienti correttivi (K) del valore medio unitario individuato (VM). E' stato possibile quindi determinare il valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima o Valore Complessivo(VC) secondo la formula $VC = SC \times VU$ dove $VU = VM \times Kt$.

Per la determinazione del più probabile Valore Complessivo (VC) dell'immobile si è ricorso al criterio della stima sintetica svolto come di seguito illustrato:

1. In sede di sopralluogo si è proceduto al rilievo sia metrico che delle caratteristiche qualitative in termini di vetustà, finiture, stato conservativo della struttura e degli elementi tecnologici, posizione ed esposizione dell'immobile, utili a inserirlo all'interno di una scala di confronto con altri immobili presenti sul mercato ed ad assegnare i relativi coefficienti correttivi (K) del Valore Unitario(VU) successivamente determinato;
2. Successivamente all'acquisizione dei dati è stato svolto, secondo quanto disposto dall'allegato C al DPR n. 138 del 23.03.1998, il computo per la determinazione della Superficie Netta (N) necessaria al calcolo del valore di locazione dell'immobile e della Superficie Lorda (L), necessaria alla determinazione della Superficie Convenzionale (SC), che verrà utilizzata come moltiplicatore del Valore Unitario (VU) per ottenere il prezzo di stima del Valore commerciale Complessivo (VC) dell'immobile.

La Superficie Convenzionale (SC) sarà data dalla somma:

A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (Superficie Lorda);

B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.);
- verande/portici/tettoie;

3. E' stato calcolato il Valore Unitario Medio (VM), mediante estrapolazione della media dei valori al metro quadro rilevati dai dati provenienti dalle quotazioni immobiliari O.M.I. (banche dati Agenzia delle Entrate) relative al Comune e alla sottozona di riferimento. Successivamente è stato confrontato ed eventualmente adeguato tale valore utilizzando come riferimento quelli rilevati sul mercato immobiliare reale per immobili dalle caratteristiche medie.

Per la più precisa valutazione dell'effettivo Valore Unitario (VU) per ciascun immobile sono stati dunque adottati quattro coefficienti moltiplicativi (maggiori di 1 per caratteristiche migliori di quelle standard e minori di 1 per caratteristiche inferiori):

Kfin : coefficiente di qualità delle finiture e stato di manutenzione;

Kpos : coefficiente di posizione rispetto al contesto urbano e panoramicità;

Kvet : coefficiente di vetustà;

Kpia : coefficiente di piano ed esposizione.

Il prodotto dei sopracitati coefficienti darà come risultato il coefficiente Kt necessario ad adeguare il Valore Medio (VM) per ottenere il Valore Unitario (VU) secondo la formula $VU = VM \times Kt$.

4. Il Valore Complessivo (VC) potrà essere quindi calcolato secondo la formula $VC = SC \times VU$.

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 14/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Iorio Giansandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Concessione edilizia - Permesso di costruire e variante
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Visure ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Verbale sopralluogo CTU
- ✓ Altri allegati - Documentazione urbanistica, NTA e PRG
- ✓ Altri allegati - Perizia versione privacy
- ✓ Altri allegati - Quotazioni immobiliari Agenzia Entrate OMI