
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Spinetti Filippo, nell'Esecuzione Immobiliare 221/2006 + 55/2016 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Anagni (FR) - Via Madonna di Loreto, n.5	4
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Anagni (FR) - Via Madonna di Loreto, n.5.....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Anagni (FR) - Via Madonna di Loreto, n.5	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Anagni (FR) - Via Madonna di Loreto, n.5	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Anagni (FR) - Via Madonna di Loreto, n.5	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Anagni (FR) - Via Madonna di Loreto, n.5	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Anagni (FR) - Via Madonna di Loreto, n.5	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Anagni (FR) - Via Madonna di Loreto, n.5.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Anagni (FR) - Via Madonna di Loreto, n.5	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Anagni (FR) - Via Madonna di Loreto, n.5	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Anagni (FR) - Via Madonna di Loreto, n.5	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Anagni (FR) - Via Madonna di Loreto, n.5	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Anagni (FR) - Via Madonna di Loreto, n.5	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Anagni (FR) - Via Madonna di Loreto, n.5	9
Precisazioni.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Anagni (FR) - Via Madonna di Loreto, n.5	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Anagni (FR) - Via Madonna di Loreto, n.5	10
Patti.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Anagni (FR) - Via Madonna di Loreto, n.5	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Anagni (FR) - Via Madonna di Loreto, n.5	10
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Anagni (FR) - Via Madonna di Loreto, n.5	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Anagni (FR) - Via Madonna di Loreto, n.5	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Anagni (FR) - Via Madonna di Loreto, n.5	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Anagni (FR) - Via Madonna di Loreto, n.5	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Anagni (FR) - Via Madonna di Loreto, n.5	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Anagni (FR) - Via Madonna di Loreto, n.5	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Anagni (FR) - Via Madonna di Loreto, n.5	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Anagni (FR) - Via Madonna di Loreto, n.5	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Anagni (FR) - Via Madonna di Loreto, n.5	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Anagni (FR) - Via Madonna di Loreto, n.5	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Anagni (FR) - Via Madonna di Loreto, n.5	13
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Anagni (FR) - Via Madonna di Loreto, n.5	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Anagni (FR) - Via Madonna di Loreto, n.5	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Anagni (FR) - Via Madonna di Loreto, n.5	15
Normativa urbanistica.....	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Anagni (FR) - Via Madonna di Loreto, n.5	17
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Anagni (FR) - Via Madonna di Loreto, n.5	17
Regolarità edilizia.....	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Anagni (FR) - Via Madonna di Loreto, n.5	17
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Anagni (FR) - Via Madonna di Loreto, n.5	19
Vincoli od oneri condominiali	20
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Anagni (FR) - Via Madonna di Loreto, n.5	20
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Anagni (FR) - Via Madonna di Loreto, n.5	20
Stima / Formazione lotti	20
Riserve e particolarità da segnalare.....	23

INCARICO

All'udienza del 07/12/2016, il sottoscritto Arch. Spinetti Filippo, con studio in Via Moccia, 84 - 03100 - Frosinone (FR), email filippo.spinetti@gmail.com, PEC filippo.spinetti@archiworldpec.it, Fax 0775 856 434, 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** - Fabbricato civile ubicato a Anagni (FR) - Via Madonna di Loreto, n.5
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Anagni (FR) - Via Madonna di Loreto, n.5

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA MADONNA DI LORETO, N.5

Trattasi di porzione di fabbricato di civile abitazione, con corte comune circostante, realizzato, in epoca remota, con struttura in muratura portante sviluppata su tre livelli (di cui uno seminterrato ed uno sottotetto).

L'abitazione, dotata di ingresso indipendente, risulta così sviluppata:

-PIANO TERRA (di sup. lorda pari a circa mq 176.90 ed h = ml 2.85) composto da: soggiorno/pranzo (di s.u. pari a circa mq 36.30), bagno (di s.u. pari a circa mq 5.76), ingresso (di s.u. pari a circa 29.63), camera da letto (di s.u. pari a circa mq 17.83), ripostiglio (di s.u. pari a circa mq 2.20), disimpegno (di s.u. pari a mq 4.55) e balcone di mq 19.41.

Si segnala che, al momento dell'accesso sui luoghi di causa, una porzione dell'immobile al piano terra risultava interclusa e fruibile esclusivamente dalla confinante unità immobiliare sub 3 (non pignorata ed in corso di ristrutturazione). Detta porzione di abitazione risulta catastalmente appartenente all'immobile pignorato de quo (sub 7) e ad esso deve essere ricongiunta, in conformità alla planimetria catastale.

Occorre, inoltre, segnalare che, sempre al piano terra dell'abitazione, è presente una scala in legno che conduce alla sovrastante unità immobiliare sub 4 non pignorata (in catasto F/3, in corso di costruzione), intestata ad altra proprietà. Detta scala rappresenta, di fatto, una servitù di passaggio gravante sul bene pignorato sub 7, a favore della u.i.u. sub 4;

-PIANO SEMINTERRATO (di sup. lorda pari a circa mq 95.60 ed h = ml 2.35), composto da: cucina/pranzo (di s.u. pari a circa mq 66.30), bagno (di s.u. pari a circa mq 3.05) e vano scala interno (di s.u. pari a circa mq 6.07), di collegamento con il sovrastante piano terra.

Sempre al piano S1 sono, altresì, presenti una struttura porticata ed una veranda, che risultano realizzate in epoca successiva a quella di realizzazione del fabbricato originario (ante 1967). Dette strutture non risultano sanabili e se ne prevede la rimozione.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANAGNI (FR) - VIA MADONNA DI LORETO, N.5

Trattasi unità immobiliare adibita a cantina e cucina rustica, ubicata al piano seminterrato di un fabbricato di civile abitazione realizzato, in epoca remota, con struttura in muratura portante sviluppata su tre livelli (di cui uno seminterrato ed uno sottotetto).

Detto immobile risulta così sviluppato:

-PIANO SEMINTERRATO (di sup. lorda pari a circa mq 144.66) composto da: cantina (di s.u. pari a circa mq 86.49 ed h=2.35), cucina rustica (di s.u. pari a circa mq 29.79) e vano (di s.u. pari a circa mq 30.30) attualmente in corso di ristrutturazione, per il quale si dovrà procedere al ripristino dell'originaria destinazione a portico.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Anagni (FR) - Via Madonna di Loreto, n.5
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Anagni (FR) - Via Madonna di Loreto, n.5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA MADONNA DI LORETO, N.5

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANAGNI (FR) - VIA MADONNA DI LORETO, N.5

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA MADONNA DI LORETO, N.5

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)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANAGNI (FR) - VIA MADONNA DI LORETO, N.5

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

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA MADONNA DI LORETO, N.5

L'unità immobiliare Fg. 79 n. 47 sub 7 confina:

al piano S1:

- a nord con terreno sottostante l'ingresso al p.t.;
- ad ovest con l'unità immobiliare sub 6, anch'essa oggetto del presente pignoramento;
- a sud con la corte comune sub 1(BCNC);
- ad est con la corte comune sub 1(BCNC);

al piano terra:

- a nord con la corte comune sub 1(BCNC);
- ad ovest con l'unità immobiliare sub 3, estranea al presente pignoramento;
- a sud ed est presenta affaccio sulla corte comune sub 1(BCNC).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANAGNI (FR) - VIA MADONNA DI LORETO, N.5

L'unità immobiliare Fg. 79 n. 47 sub 7 confina:

al piano S1:

- a nord con terreno sottostante il p.t.;
- ad ovest con la particella catastale Fg. 79 n. 153, estranea al presente pignoramento;
- a sud con la corte comune sub 1(BCNC);
- ad est con l'unità immobiliare part. 47 sub 7, anch'essa oggetto del presente pignoramento.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA MADONNA DI LORETO, N.5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (piano terra)	96,27 mq	127,51 mq	1,00	127,51 mq	2,85 m	Terra
Balcone (piano terra)	19,41 mq	19,41 mq	0,25	4,85 mq	0,00 m	Terra
Abitazione (piano S1)	75,42 mq	95,60 mq	0,50	47,80 mq	2,35 m	Semintrrato
Porzione Abitazione attualmente fruibile dal sub 3	41,09 mq	49,39 mq	0,60	29,63 mq	2,85 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				209,79 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				209,79 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANAGNI (FR) - VIA MADONNA DI LORETO, N.5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina (p. S1)	86,49 mq	106,27 mq	1,00	106,27 mq	2,35 m	Seminterrato
Cucina	29,79 mq	38,39 mq	2,50	95,97 mq	2,40 m	Seminterrato
Portico (p.S1)	30,30 mq	35,13 mq	1,50	52,70 mq	2,40 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				254,94 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				254,94 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA MADONNA DI LORETO, N.5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/12/1993 al 03/03/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 79, Part. 47, Sub. 2 Categoria A1 Cl.1, Cons. 10 vani Rendita € 516,46 Piano T-S1
Dal 03/03/1994 al 28/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 79, Part. 47, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 10 vani Rendita € 516,46 Piano T-S1
Dal 28/04/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 79, Part. 47, Sub. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9 vani Rendita € 557,77 Piano T-S1
Dal 09/11/2015 al 23/01/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 79, Part. 47, Sub. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9 vani Superficie catastale Totale: 283mq. Totale escluse aree scoperte: 272mq Rendita € 557,77 Piano T-S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANAGNI (FR) - VIA MADONNA DI LORETO, N.5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/12/1993 al 03/03/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 79, Part. 47, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 10 vani Rendita € 516,46 Piano S1-T
Dal 03/03/1994 al 28/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 79, Part. 47, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 10 vani Rendita € 516,46 Piano T-S1
Dal 28/04/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 79, Part. 47, Sub. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 124mq. Rendita € 230,55 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 23/01/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 79, Part. 47, Sub. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 124mq. Superficie catastale Totale: 147mq. Rendita € 230,55 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA MADONNA DI LORETO, N.5

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	79	47	7		A2	2	9 vani	Totale: 283mq. Totale escluse aree scoperte: 272mq	557,77	T-S1		

Corrispondenza catastale

All'esito delle operazioni di rilievo sono emerse difformità, tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente, riguardanti:

a) una diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra;

b) una porzione di abitazione al piano terra, che risulta attualmente fruibile esclusivamente dalla confinante unità immobiliare part. 47 sub 3, non pignorata;

Per quanto attiene la difformità di cui al punto b) si riferisce che la stessa non richiede l'aggiornamento della planimetria catastale, poichè, detta porzione di abitazione risulta catastalmente appartenente all'immobile pignorato de quo e ad esso deve essere ricongiunta, in conformità a quanto attualmente riportato in catasto.

L'aggiornamento della planimetria catastale sarà, tuttavia, necessario, previa regolarizzazione urbanistica, per le difformità evidenziate al punto a).

Il costo da sostenere per l'aggiornamento delle planimetrie catastali è stimato in circa Euro 600,00, così ripartiti:

- Spese Tecniche compreso IVA (22%) e contributi (4%) = € 500,00;

- Diritti Erariali (procedura DOCFA) = € 100,00.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANAGNI (FR) - VIA MADONNA DI LORETO, N.5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	79	47	6		C2	6	mq 124,0	Totale: mq 147,0	230,55	S1	

Corrispondenza catastale

All'esito delle operazioni di rilievo sono emerse difformità, tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente, riguardanti:

a) l'area indicata a portico nell'attuale planimetria catastale (angolo sud/ovest del fabbricato), ad oggi risultante "chiusa" su tre lati e dunque costituente ampliamento dell'unità immobiliare;

Detta difformità non richiede l'aggiornamento della planimetria catastale, poichè, essendo urbanisticamente non regolarizzabile, si dovrà necessariamente ripristinare lo stato quo ante (ad uso portico), in conformità a quanto attualmente riportato in catasto.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA MADONNA DI LORETO, N.5

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa. Esiste congruenza tra i soggetti eseguiti ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANAGNI (FR) - VIA MADONNA DI LORETO, N.5

La documentazione ex art. 567 del c.p.c. depositata in atti risulta completa. Esiste congruenza tra i soggetti eseguiti ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA MADONNA DI LORETO, N.5

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, l'immobile pignorato risultava abitato dal debitore eseguito e dalla sua famiglia. Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANAGNI (FR) - VIA MADONNA DI LORETO, N.5

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, l'immobile pignorato risultava abitato dal debitore eseguito e dalla sua famiglia. Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA MADONNA DI LORETO, N.5

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, l'immobile risultava abitato ed in buono stato di conservazione.

N.B.:

Una porzione dell'unità immobiliare pignorata risulta in corso di ristrutturazione ed attualmente fruibile esclusivamente dalla confinante particella Fg. 79 n. 47 sub 3 (non pignorata);

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANAGNI (FR) - VIA MADONNA DI LORETO, N.5

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, l'immobile si presentava in mediocre stato di conservazione per quanto attiene il locale adibito a cucina rustica. Diversamente, gli ambienti adibiti a cantina e portico si presentano in scarse condizioni di conservazione e pressochè privi di finiture (pavimentazione, ecc.).

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA MADONNA DI LORETO, N.5

L'abitazione, pur non essendo inserita in un contesto condominiale, presenta parti comuni, quali la corte individuata al sub 1 (B.C.N.C. - Cfr. allegato Elaborato planimetrico), con le altre unità immobiliari (sub 3, sub 4, sub 5 e sub 6) presenti nel fabbricato de quo.

Occorre segnalare che al piano terra dell'abitazione è presente una scala in legno che conduce alla sovrastante unità immobiliare sub 4 (in catasto F/3, in corso di costruzione). Detta scala rappresenta,

di fatto, una servitù di passaggio gravante sul bene pignorato, a favore della u.i.u. sub 4.
Si segnala, inoltre, che alla data dell'accesso sui luoghi di causa una porzione, al piano terra, dell'unità immobiliare de quo (part. 47 sub 7) risultava "inglobata" nella confinante unità immobiliare, ancora in corso di costruzione, sub 3. Tale stato dei luoghi risulta difforme dalle planimetrie catastali e pertanto si dovrà ripristinare lo stato quo ante, in conformità a dette planimetrie.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANAGNI (FR) - VIA MADONNA DI LORETO, N.5

L'abitazione, pur non essendo inserita in un contesto condominiale, presenta parti comuni, quali la corte individuata al sub 1 (B.C.N.C. - Cfr. allegato Elaborato planimetrico), con le altre unità immobiliari (sub 3, sub 4, sub 5 e sub 7) presenti nel fabbricato de quo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA MADONNA DI LORETO, N.5

Occorre segnalare che al piano terra dell'abitazione è presente una scala in legno che conduce alla sovrastante unità immobiliare sub 4 (in catasto F/3, in corso di costruzione) non pignorata (intestata ad altra proprietà). Detta scala rappresenta, di fatto, una servitù di passaggio gravante sul bene pignorato sub 7, a favore della u.i.u. sub 4.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANAGNI (FR) - VIA MADONNA DI LORETO, N.5

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA MADONNA DI LORETO, N.5

Al momento dell'accesso sui luoghi di causa, avvenuto in data 13/02/2017, l'immobile pignorato, avente, in catasto, destinazione d'uso residenziale, si presentava in buono stato conservazione. Una porzione dell'unità immobiliare pignorata risulta in corso di ristrutturazione ed attualmente fruibile esclusivamente dalla confinante particella Fg. 79 n. 47 sub 3 (non pignorata);

Detto immobile presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI: Abitazione piano terra, h= ml 2,85; Abitazione piano seminterrato h= ml 2,35.
- STRUTTURA VERTICALE: il fabbricato che ospita l'immobile pignorato è realizzato con struttura muratura portante;
- SOLAI: trattasi di un edificio realizzato in epoca remota; il solaio interpiano tra piano seminterrato e piano terra è del tipo con volta a crociera;
- COPERTURA: l'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano seminterrato e piano terra. La copertura del fabbricato che ospita l'immobile pignorato è del tipo a doppia falda inclinata, con manto di tegole in laterizio.
- PARETI ESTERNE ED INTERNE: le pareti di tamponatura sono rifinite, esternamente, ad intonaco e tinteggiatura. Il fronte sud del fabbricato non presenta tinteggiatura.

Internamente le murature si presentano in buono stato di conservazione e rifinite prevalentemente ad intonaco e tinteggiatura. Il soffitto dell'intero piano terra risulta un rivestimento in legno.

- PAVIMENTAZIONE INTERNA: la pavimentazione interna della cucina al piano seminterrato risulta in "cotto".

Gli ambienti al piano terra presentano una pavimentazione in marmo, ad eccezione dell'ingresso che presenta una pavimentazione in gres; i bagni presentano una pavimentazione e rivestimento delle pareti in maiolica.

- INFISSI ESTERNI ed INTERNI: gli infissi interni ed esterni sono del tipo con ante a battente e persiane esterne in legno; le porte risultano realizzate in legno;

- IMPIANTI TECNOLOGICI: l'immobile risulta dotato di tutti gli impianti tecnologici; l'impianto di riscaldamento è alimentato da un termocamino; l'impianto di acqua calda è alimentato da un serbatoio di GPL; l'impianto di smaltimento acque reflue è del tipo con Fossa Imhoff.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANAGNI (FR) - VIA MADONNA DI LORETO, N.5

Al momento dell'accesso sui luoghi di causa, avvenuto in data 13/02/2017, l'immobile pignorato, avente, in catasto, destinazione d'uso cantina e cucina rustica, presentava uno stato di conservazione mediocre per quanto attiene il locale cucina e scarso per quanto attiene il locale cantina.

Detto immobile presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI: Cantina h= ml 2,35; Cucina e portico h= ml 2,40.

- STRUTTURA VERTICALE: il fabbricato che ospita l'immobile pignorato è realizzato con struttura muratura portante;

- SOLAI: trattasi di un edificio realizzato in epoca remota; il solaio interpiano tra piano seminterrato e piano terra è del tipo con volta a crociera per quanto attiene il locale cantina; per quanto ispezionabile a vista il solaio interpiano del portico è in latero cemento;

- COPERTURA: l'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano seminterrato e piano terra. La copertura del fabbricato che ospita l'immobile pignorato è del tipo a doppia falda inclinata, con manto di tegole in laterizio.

- PARETI ESTERNE ED INTERNE: le pareti di tamponatura sono rifinite, esternamente, ad intonaco e tinteggiatura. Il fronte sud del fabbricato non presenta tinteggiatura.

Internamente le murature si presentano rifinite prevalentemente ad intonaco e tinteggiatura, ad eccezione del portico, che appare in corso di ristrutturazione;

- PAVIMENTAZIONE INTERNA: la pavimentazione interna della cucina rustica al piano seminterrato risulta in "cotto".

Gli ambienti destinati a cantina e portico si presentano privi di pavimentazione.

- INFISSI ESTERNI ed INTERNI: gli infissi interni ed esterni sono del tipo in legno;

- IMPIANTI TECNOLOGICI: il locale cucina risulta dotato di impianto idrico ed elettrico. l'ambiente risulta dotato di camino.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA MADONNA DI LORETO, N.5

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

Alla data dell'accesso all'immobile pignorato, lo stesso risultava occupato, ad uso abitativo, dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANAGNI (FR) - VIA MADONNA DI LORETO, N.5

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

Alla data dell'accesso all'immobile pignorato, lo stesso risultava occupato, dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA MADONNA DI LORETO, N.5

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/03/1994 al 08/10/2017	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Giuliano Floridi## in Roma-	03/03/1994	7143	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	05/03/1994	3255	2547
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANAGNI (FR) - VIA MADONNA DI LORETO, N.5

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/03/1994 al 08/10/2017	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio ##Giuliano Floridi## in Roma-	03/03/1994	7143	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	05/03/1994	3255	2547
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA MADONNA DI LORETO, N.5

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 08/10/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Frosinone il 05/03/1994
Reg. gen. 3256 - Reg. part. 403
Quota: 1/1 del diritto di Proprietà
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 150.000,00
Spese: € 150.000,00
Percentuale interessi: 11,50 %
Rogante: Notaio ##Giuliano Floridi## in Roma
Data: 03/03/1994
N° repertorio: 7144
- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Frosinone il 18/02/2014
Reg. gen. 2877 - Reg. part. 197

Quota: 1/1 del diritto di Proprietà
Importo: € 154.937,07
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 77.468,53
Percentuale interessi: 11,50 %
Rogante: Notaio ##Giuliano Floridi## in Roma
Data: 03/03/1994
N° repertorio: 7144

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 04/05/2007
Reg. gen. 13910 - Reg. part. 8107
Quota: 1/1 del diritto di Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 14/03/2016
Reg. gen. 4124 - Reg. part. 3097
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

N.B.:

Si segnala che, all'esito delle ricerche svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone, sono altresì emerse, le seguenti Note gravanti sulla particella al NCEU Fg. 79 n.47 sub 2 (oggi sub 6 e sub 7):
- Trascrizione Reg. Part. 9152 del 06/06/1997 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- Iscrizione Reg. Part. 1244 del 22/06/2001 IPOTECA LEGALE, Servizio di Risc. Tributi Concessione di Frosinone;
- Iscrizione Reg. Part. 2091 del 20/09/2001 IPOTECA LEGALE, Servizio di Risc. Tributi Concessione di Frosinone.

Dette Formalità pregiudizievoli risultano a carico del Sig. **** Omissis **** per la quota 1/4 del diritto di proprietà.

Si precisa che, alla data delle suddette note di Iscrizione e Trascrizione, **** Omissis **** non risultava più titolare di diritti sul bene pignorato, avendo già alienato la sua quota di proprietà del bene, pari ad 1/4, con atto di Compravendita Reg. Part. 2547 del 05/03/1994 (Cfr. titoli di provenienza) a favore della debitrice esecutata **** Omissis ****.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANAGNI (FR) - VIA MADONNA DI LORETO, N.5

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 08/10/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Frosinone il 05/03/1994
Reg. gen. 3256 - Reg. part. 403
Quota: 1/1 del diritto di Proprietà
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 150.000,00
Spese: € 150.000,00
Percentuale interessi: 11,50 %
Rogante: Notaio ##Giuliano Floridi## in Roma
Data: 03/03/1994
N° repertorio: 7144
- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Frosinone il 18/02/2014
Reg. gen. 2877 - Reg. part. 197
Quota: 1/1 del diritto di Proprietà
Importo: € 154.937,07
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 77.468,53
Percentuale interessi: 11,50 %
Rogante: Notaio ##Giuliano Floridi## in Roma
Data: 03/03/1994
N° repertorio: 7144

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 04/05/2007
Reg. gen. 13910 - Reg. part. 8107
Quota: 1/1 del diritto di Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Frosinone il 14/03/2016
Reg. gen. 4124 - Reg. part. 3097
Quota: 1/1 del Diritto di Proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

N.B.:

Si segnala che, all'esito delle ricerche svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone, sono altresì emerse, le seguenti Note gravanti sulla particella al NCEU Fg. 79 n.47 sub 2 (oggi sub 6 e sub 7):
- Trascrizione Reg. Part. 9152 del 06/06/1997 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- Iscrizione Reg. Part. 1244 del 22/06/2001 IPOTECA LEGALE, Servizio di Risc. Tributi Concessione di Frosinone;
- Iscrizione Reg. Part. 2091 del 20/09/2001 IPOTECA LEGALE, Servizio di Risc. Tributi Concessione di Frosinone.

Dette Formalità pregiudizievoli risultano a carico del Sig. **** Omissis **** per la quota 1/4 del diritto di proprietà.

Si precisa che, alla data delle suddette note di Iscrizione e Trascrizione, **** Omissis **** non risultava più titolare di diritti sul bene pignorato, avendo già alienato la sua quota di proprietà del bene, pari ad 1/4, con atto di Compravendita Reg. Part. 2547 del 05/03/1994 (Cfr. titoli di provenienza) a favore della debitrice esecutata **** Omissis ****.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA MADONNA DI LORETO, N.5

L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "E1 Verde Agricolo", del vigente P.R.G. del Comune di Anagni (Fr), approvato dalla Regione Lazio con atto n.2525 del 11/07/1975 (Cfr. allegato stralcio di PRG).

Dall'esame della Tav.B del PTPR emerge che il fabbricato ricade in una zona "grigia" definita "Aree urbanizzate del PTPR", così come tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett c D.lvo 42/04).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANAGNI (FR) - VIA MADONNA DI LORETO, N.5

L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "E1 Verde Agricolo", del vigente P.R.G. del Comune di Anagni (Fr), approvato dalla Regione Lazio con atto n.2525 del 11/07/1975 (Cfr. allegato stralcio di PRG).

Dall'esame della Tav.B del PTPR emerge che il fabbricato ricade in una zona "grigia" definita "Aree urbanizzate del PTPR", così come tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett c D.lvo 42/04).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA MADONNA DI LORETO, N.5

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Premesso che all'esito delle indagini, svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Anagni al fine dell'accertamento della legittimità urbanistica, non è emersa la presenza di documentazione (quali Permessi di Costruire, Concessioni Edilizie, Autorizzazioni, Concessioni in Sanatoria, D.I.A., S.C.I.A etc ...) riguardante l'immobile in oggetto, si riferisce che lo stesso risulta realizzato in epoca remota (nel corpo di fabbrica principale), antecedentemente al 1 settembre 1967.

Tale circostanza trova riscontro sia:

- nell'atto di Compravendita R.P. 2547/1994 (dichiarazione realizzazione fabbricato ante 01/09/1967);
- nel "microfilm" della partita iniziale d'impianto (risalente al 1920) della particella Fg. 79 n. 47, dove risultava già esistente un fabbricato rurale di are 2.60, corrispondente esattamente all'attuale consistenza della porzione individuata come originaria del fabbricato pignorato;
- nella cartografia I.G.M. Fotogramma n.125, Serie VIII Foglio 151 dell'Ottobre 1966 (visionata presso il Comune di Anagni);
- nel Fg. 79 della mappa d'Impianto del Catasto Terreni (visionata presso l'Archivio di Stato) ; dove emerge che la quasi totalità dell'immobile "de quo" risultava già esistente in data anteriore al 01 settembre 1967.

Più complesso il discorso circa la verifica della conformità urbanistica, poiché, ad oggi, come riferito, al Comune di Anagni, non risultano presenti planimetrie relative al bene pignorato.

Di tal ché, le sole planimetrie esistenti del bene "de quo" risultano essere: l'attuale planimetria catastale, l'elaborato planimetrico attuale (presentato in data 28/04/2010) ed il vecchio elaborato planimetrico (presentato in data 28/12/1993), relativo all'epoca di accatastamento dell'allora, esistente, fabbricato rurale.

Tuttavia, come già riferito, la citata cartografia IGM dell'ottobre 1966 e le mappe catastali d'Impianto (reperite presso l'Archivio di Stato), individuano, con certezza, la porzione d'immobile pignorato che risultava già esistente in data anteriore al 01/09/1967 (fabbricato rurale di are 2.60).

Dal confronto, tra la suddetta documentazione e lo stato attuale dell'immobile, emergono, alcune difformità riguardanti:

- a) un ampliamento dell'abitazione, riguardante sia l'intero vano al p.t. destinato ad ingresso (fronte nord), che ed il locale bagno, con antistante corpo scala di collegamento tra p. S1 e p.t., ubicato al p.S1 (fronte est);
- b) la realizzazione, senza titolo abilitativo, del balcone al piano terra;
- c) un ampliamento del volume al piano S1, riguardante l'attuale veranda ed il portico presenti sul fronte sud dell'immobile.
- d) una difformità per opere interne (rispetto alla planimetria catastale) riguardante una porzione dell'unità immobiliare attualmente fruibile esclusivamente dalla confinante u.i.u. sub 3.

Dette opere difformi risultano realizzate nel periodo compreso tra l'ottobre 1966 (fotogramma IGM) ed il 28/12/1993 (accatastamento), ma, tuttavia, non è stato possibile stabilire, con certezza, la loro esatta data di realizzazione.

Pertanto, poiché all'esito delle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Anagni (Fr), non è emersa la presenza di atti amministrativi che giustificano la realizzazione delle suddette opere difformi, le stesse sono da considerarsi realizzate senza il necessario titolo abilitativo.

Per quanto attiene le difformità di cui ai punto c), si riferisce che le stesse (ampliamenti di superficie e volume) non rientrano tra gli interventi consentiti in zona Agricola e non rispettano i distacchi dai confini fissati per tale zona omogenea; pertanto, risultano, di fatto, non sanabili e se ne dovrà, necessariamente, prevedere la rimozione. Il Costo Complessivo per la rimozione delle difformità riscontrate al punto c), (rimozione che dovrà avvenire previa presentazione di una "DIA in Sanatoria") viene, pertanto, stimato, in via cautelativa, in circa € 4.000,00, così ripartito:

- Costo stimato per la rimozione della struttura a veranda (e portico) ed il ripristino stato dei luoghi = € 2.000,00;
- Costo stimato per la presentazione della SCIA in Sanatoria = € 2.000,00.

Per quanto attiene le difformità di cui ai punti a) e b), occorre premettere che dall'esame della documentazione in atti emerge che le ragioni del credito per il quale si procede, risultano anteriori alla data dell'entrata in vigore dell'ultimo Condono Edilizio (Legge 323/2003), ossia al 31/03/2003.

Pertanto, dette opere difformi, ricorrendo nel caso in specie le condizioni di sanabilità, potranno essere regolarizzate con la presentazione di una domanda di Permesso in Sanatoria entro 120 gg. dalla data di aggiudicazione dell'immobile.

Il Costo Complessivo per la regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate ai punti a) e b) viene stimato, in via cautelativa, in circa € 20.000,00, così ripartito:

- Costi stimato per Oblazione ed Oneri Concessori = € 12.000,00;
- Costo stimato per Spese Tecniche compreso IVA (22%) e contributi (4%) = € 8.000,00.

Per quanto attiene le difformità di cui al punto d), occorrerà procedere al ricongiungimento della

porzione di abitazione attualmente fruibile esclusivamente dall'u.i.u. sub 3, all'unità immobiliare pignorata sub 7, a cui appartiene catastalmente.

Il Costo Complessivo per dette opere di ripristino viene stimato, in via cautelativa, in circa € 3.000,00.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANAGNI (FR) - VIA MADONNA DI LORETO, N.5

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Premesso che l'esito delle indagini, svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Anagni al fine dell'accertamento della legittimità urbanistica, non è emersa la presenza di documentazione (quali Permessi di Costruire, Concessioni Edilizie, Autorizzazioni, Concessioni in Sanatoria, D.I.A., S.C.I.A etc ...) riguardante l'immobile in oggetto, si riferisce che lo stesso risulta realizzato in epoca remota (corpo di fabbrica principale), antecedentemente al 1 settembre 1967.

Tale circostanza trova riscontro sia:

- nell'atto di Compravendita R.P. 2547/1994 (dichiarazione realizzazione fabbricato ante 01/09/1967);
 - nel "microfilm" della partita iniziale d'impianto (risalente al 1920) della particella Fg. 79 n. 47, dove risultava già esistente un fabbricato rurale di are 2.60, corrispondente esattamente alla attuale consistenza della porzione individuata come originaria del fabbricato pignorato;
 - nella cartografia I.G.M. Fotogramma n.125, Serie VIII Foglio 151 dell'Ottobre 1966 (visionata presso il Comune di Anagni);
 - nel Fg. 79 della mappa d'Impianto del Catasto Terreni (visionata presso l'Archivio di Stato);
- dove emerge che l'immobile "de quo" risultava già esistente in data anteriore al 01 settembre 1967.

Più complesso il discorso circa la verifica della conformità urbanistica, poiché, ad oggi, come riferito, al Comune di Anagni, non risultano presenti planimetrie relative al bene pignorato.

Di tal ché, le sole planimetrie esistenti del bene "de quo" risultano essere: l'attuale planimetria catastale, l'elaborato planimetrico attuale (presentato in data 28/04/2010) ed il vecchio elaborato planimetrico (presentato in data 28/12/1993), relativo all'accatastamento dell'allora esistente fabbricato rurale.

Dal confronto, tra la suddetta documentazione e lo stato attuale dell'immobile, emergono, alcune difformità riguardanti:

- a) un ampliamento della superficie e volume al piano seminterrato, realizzato mediante la "chiusura" del portico presente all'angolo sud/ovest del fabbricato.

L'esito delle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Anagni (Fr), non ha evidenziato la presenza di atti amministrativi, che giustificano la realizzazione delle suddette opere; di tal ché, le stesse sono da considerarsi realizzate senza titolo abilitativo.

Poichè dette opere difformi non rientrano tra le opere realizzabili nella zona urbanistica di specie (L.R. 38/'99 e succ. mod.), le stesse risultano, di fatto, non sanabili; la loro regolarizzazione urbanistica dovrà, pertanto, avvenire mediante il ripristino dello stato dei luoghi quo ante e mediante la rimozione delle opere poste a chiusura del portico.

Il Costo Complessivo per la regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate al punto a) viene stimato, in via cautelativa, in circa € 3.500,00, così ripartito:

- Costo stimato per rimozione delle opere poste a chiusura del portico = € 1.000,00;
- Costo stimato per SCIA (o DIA) in Sanatoria (compresi Diritti di Segreteria e sanzione) = € 1.500,00
- Costo stimato per Spese Tecniche compreso IVA (22%) e contributi (4%) = € 1.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA MADONNA DI LORETO, N.5

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

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa non erano noti vincoli od oneri di natura condominiale gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANAGNI (FR) - VIA MADONNA DI LORETO, N.5

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

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa non erano noti vincoli od oneri di natura condominiale gravanti sul bene pignorato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Vista la natura, consistenza ed ubicazione dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, il sottoscritto CTU ritiene opportuno procedere alla formazione di un unico Lotto di vendita.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Anagni (FR) - Via Madonna di Loreto, n.5
Trattasi di porzione di fabbricato di civile abitazione, con corte comune circostante, realizzato, in epoca remota, con struttura in muratura portante sviluppata su tre livelli (di cui uno seminterrato ed uno sottotetto). L'abitazione, dotata di ingresso indipendente, risulta così sviluppata: -PIANO TERRA (di sup. lorda pari a circa mq 176.90 ed h = ml 2.85) composto da: soggiorno/pranzo (di s.u. pari a circa mq 36.30), bagno (di s.u. pari a circa mq 5.76), ingresso (di s.u. pari a circa 29.63), camera da letto (di s.u. pari a circa mq 17.83), ripostiglio (di s.u. pari a circa mq 2.20), disimpegno (di s.u. pari a mq 4.55) e balcone di mq 19.41. Si segnala che, al momento dell'accesso sui luoghi di causa, una porzione dell'immobile al piano terra risultava interclusa e fruibile esclusivamente dalla confinante unità immobiliare sub 3 (non pignorata ed in corso di ristrutturazione). Detta porzione di abitazione risulta catastalmente appartenente all'immobile pignorato de quo (sub 7) e ad esso deve essere ricongiunta, in conformità alla planimetria catastale. Occorre, inoltre, segnalare che, sempre al piano terra dell'abitazione, è presente una scala in legno che conduce alla sovrastante unità immobiliare sub 4 non pignorata (in catasto F/3, in corso di costruzione), intestata ad altra proprietà. Detta scala rappresenta, di fatto, una servitù di passaggio gravante sul bene pignorato sub 7, a favore della u.i.u. sub 4; -PIANO SEMINTERRATO (di sup. lorda pari a circa mq 95.60 ed h = ml 2.35),

composto da: cucina/pranzo (di s.u. pari a circa mq 66.30), bagno (di s.u. pari a circa mq 3.05) e vano scala interno (di s.u. pari a circa mq 6.07), di collegamento con il sovrastante piano terra. Sempre al piano S1 sono, altresì, presenti una struttura porticata ed una veranda, che risultano realizzate in epoca successiva a quella di realizzazione del fabbricato originario (ante 1967). Dette strutture non risultano sanabili e se ne prevede la rimozione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 47, Sub. 7, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 220.279,50

La presente stima verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto "sintetico comparativo", che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori, o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Per la stima del Valore medio dei fabbricati (VmF), il sottoscritto si è avvalso dei dati desunti dalle pubblicità immobiliari degli operatori di zona e dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio riferiti a zone omogenee.

Da tali indagini si è riscontrato un Valore medio unitario di Mercato dei fabbricati (VmuF) con tipologia di garage, confrontabile al caso in oggetto, pari a circa: €/mq 1050,00.

VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO = €/mq 1050,00.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente:

- l'ubicazione periferica dell'immobile rispetto al nucleo storico del Comune di Anagni e la vicinanza alle principali vie di comunicazione;
- le caratteristiche e peculiarità della zona, prevalentemente agricola;
- l'età dell'immobile (impianto originario di epoca remota, certamente ante 1967);
- l'attuale stato di conservazione, riscontrato come buono;
- la regolarità edilizia (fabbricato rurale parzialmente realizzato antecedentemente al 01/09/1967);
- l'attuale presenza di una scala interna all'abitazione che conduce alla sovrastante unità immobiliare sub 4;
- l'accessibilità e distanza dalla strada;
- l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Anagni (FR) - Via Madonna di Loreto, n.5

Trattasi unità immobiliare adibita a cantina e cucina rustica, ubicata al piano seminterrato di un fabbricato di civile abitazione realizzato, in epoca remota, con struttura in muratura portante sviluppata su tre livelli (di cui uno seminterrato ed uno sottotetto). Detto immobile risulta così sviluppato: -PIANO SEMINTERRATO (di sup. lorda pari a circa mq 144.66) composto da: cantina (di s.u. pari a circa mq 86.49 ed h=2.35), cucina rustica (di s.u. pari a circa mq 29.79) e vano (di s.u. pari a circa mq 30.30) attualmente in corso di ristrutturazione, per il quale si dovrà procedere al ripristino dell'originaria destinazione a portico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 47, Sub. 6, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 50.988,00

La presente stima verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto "sintetico comparativo", che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori, o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Per la stima del Valore medio dei fabbricati (VmF), il sottoscritto si è avvalso dei dati desunti

dalle pubblicità immobiliari degli operatori di zona e dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio riferiti a zone omogenee.

Da tali indagini si è riscontrato un Valore medio unitario di Mercato dei fabbricati (VmuF) con tipologia di cantina confrontabile al caso in oggetto, pari a circa: €/mq 200,00.

VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO = €/mq 200,00.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente:

- l'ubicazione periferica dell'immobile rispetto al nucleo storico del Comune di Anagni e la vicinanza alle principali vie di comunicazione;
- le caratteristiche e peculiarità della zona, prevalentemente agricola;
- l'età dell'immobile (impianto originario di epoca remota, certamente ante 1967);
- l'attuale stato di conservazione, riscontrato come mediocre (cucina) e scarso relativamente ai locali adibiti a cantina;
- la regolarità edilizia (fabbricato rurale realizzato antecedentemente al 01/09/1967);
- l'accessibilità e distanza dalla strada;
- l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Anagni (FR) - Via Madonna di Loreto, n.5	209,79 mq	1.050,00 €/mq	€ 220.279,50	100,00	€ 220.279,50
Bene N° 2 - Cantina Anagni (FR) - Via Madonna di Loreto, n.5	254,94 mq	200,00 €/mq	€ 50.988,00	100,00	€ 50.988,00
Valore di stima:					€ 271.267,50

Valore di stima: € 271.267,50

Deprezzamento del 11,50 %

Valore finale di stima: € 240.071,74

Il suddetto DEPREZZAMENTO è stato effettuato sulla scorta di quanto riferito in risposta ai precedenti quesiti e riguarda le spese che sarà necessario sostenere per:

- il RIPRISTINO della destinazione a Portico del vano al p.S1 dell'u.i.u. Fg. 79 n. 47 sub 6 (comprensivo di Spese Tecniche, Scia in Sanatoria e Spese Tecniche);
- l'AGGIORNAMENTO delle planimetrie catastali dell'u.i.u. Fg. 79 n. 47 sub 7;

- la RIMOZIONE della veranda e del portico in ampliamento al piano S1 dell'u.i.u. Fg. 79 n. 47 sub 7 (comprensivo di Costi di rimozione e costi Scia in sanatoria);
- il RICONGIUNGIMENTO della porzione di abitazione appartenente all'unità immobiliare pignorata sub 7, attualmente fruibile esclusivamente dall'u.i.u sub 3 non pignorata;
- i Costi di Sanatoria relativi all'ampliamento dell'abitazione al piano terra ed S1, risultato sanabile urbanisticamente.

Detto DEPREZZAMENTO del Valore di mercato del Lotto n.1 è stato stimato, in via cautelativa, dal sottoscritto CTU, in complessivi Euro 31.100,00 (pari al 11,46 % del valore del lotto n.1, stimato in € 271.267,50 ed arrotondato al 11,50%), così ripartiti:

- Deprezzamento per Ripristino destinazione portico (sub 6) = Euro 3.500,00;
- Deprezzamento per Aggiornamento planimetrie catastali (sub 7) = Euro 600,00;
- Deprezzamento per Rimozione Portico e Veranda p.S1 (sub 7) = Euro 4.000,00;
- Deprezzamento Permesso in Sanatoria Ampliamento Sanabile (sub 7) = Euro 20.000,00;
- Deprezzamento per Ricongiungimento porzione abitazione p.t. (sub 7)= Euro 3.000,00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Occorre segnalare che al piano terra dell'abitazione (sub 7) è presente una scala in legno che conduce alla sovrastante unità immobiliare sub 4 (in catasto F/3, in corso di costruzione). Detta scala rappresenta, di fatto, una servitù di passaggio gravante sul bene pignorato, a favore della u.i.u. sub 4.

Si segnala, inoltre, che alla data dell'accesso sui luoghi di causa una porzione, al piano terra, dell'unità immobiliare part. 47 sub 7 risultava "inglobata" nella confinante unità immobiliare (sub 3), ancora in corso di costruzione. Tale stato dei luoghi risulta difforme dalle planimetrie catastali e pertanto si dovrà ripristinare lo stato quo ante, in conformità a dette planimetrie.

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 16/10/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Spinetti Filippo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 13/02/2017)
- ✓ N° 2 Foto - FOTOGRAFIE (Aggiornamento al 13/02/2017)
- ✓ N° 3 Altri allegati - PLANIMETRIE (Aggiornamento al 13/02/2017)

- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI (Aggiornamento al 23/01/2017)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE E MAPPE CATASTALI (Aggiornamento al 23/01/2017)
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - PROVENIENZE VENTENNALI (Aggiornamento al 08/10/2017)
- ✓ N° 7 Altri allegati - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (Aggiornamento al 08/10/2017)