
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia finale dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Minotti Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 6/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Completezza documentazione ex art. 567	Errore. Il segnalibro non è definito.
Titolarità	Errore. Il segnalibro non è definito.
Confini.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Consistenza.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Cronistoria dati catastali.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Dati catastali.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Precisazioni.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Patti.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stato conservativo	Errore. Il segnalibro non è definito.
Parti comuni.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Servitù, censo, livello, usi civici	Errore. Il segnalibro non è definito.
Caratteristiche costruttive prevalenti	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stato di occupazione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Provenienze ventennali	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalita pregiudizievoli	Errore. Il segnalibro non è definito.
Normativa urbanistica	Errore. Il segnalibro non è definito.
Regolarita edilizia	Errore. Il segnalibro non è definito.
Vincoli od oneri condominiali.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stima / Formazione lotti	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riserve e particolarita da segnalare.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Elenco allegati.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalita da cancellare	Errore. Il segnalibro non è definito.

INCARICO

In data 14/07/2020, il sottoscritto Ing. Minotti Alessandro, con studio in Via Marittima, 329 - 03100 - Frosinone (FR), email minotti.alex@libero.it, PEC alessandro.minotti@ingpec.eu, Tel. 339 7540601, Fax 0775 200076, 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 PATERNO 2 (STRADA VICINALE SAN MAGNO 9), piano T - S1

DESCRIZIONE

Porzione di fabbricato di civile abitazione, sito in zona periferica di Anagni, composto da una abitazione al piano terra, cantine/deposito al piano seminterrato, corte esclusiva con sovrastante piccolo pollaio.

L'abitazione al piano terra è raggiungibile direttamente dalla corte esclusiva ed è composta da una cucina, salone, due camere da letto, bagno, disimpegno, balcone, oltre un portico/veranda esterna, antistante l'ingresso, non riportata in catasto e da demolire - in quanto abusiva.

Il piano seminterrato è raggiungibile direttamente dalla corte esclusiva ed è composto da due locali deposito, una cantina, un ripostiglio, un disimpegno oltre ad un locale tecnico esterno posto tra il muro perimetrale ed il terrapieno. L'intero piano seminterrato è attualmente utilizzato, in maniera abusiva, come abitazione e pertanto deve essere ripristinato nelle destinazioni e distribuzioni interne, così come riportate nella planimetria catastale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sopralluogo per la verifica dell'immobile è stato effettuato il 7.8.2020 alla presenza del Custode Giudiziario.

Durante il sopralluogo il CTU ha potuto verificare l'immobile pignorato sia dall'interno che dall'esterno, scattando delle foto.

In particolare:

1) ha acquisito copia dell'atto di divisione (rep. 38779 del 10.4.2008 - Trascr. n. 9082/6460 del 18.4.2008) dal quale risulta che:

a) per il fabbricato oggetto di stima il Comune di Anagni ha rilasciato concessione in sanatoria n. 291 del 2.9.1996, la cui richiesta domanda di concessione in sanatoria è stata acquisita dal CTU senza gli allegati;

b) che l'immobile oggetto di stima è gravato dalla servitù di attingimento dell'acqua dal pozzo insistente sulla proprietà e dalla servitù di passaggio pedonale e carrabile, per una larghezza di ml. 2,50 sulla corte esclusiva, per il raggiungimento del terreno distinto con il F. 49 map. 412.

2) ha rilevato discordanze catastali sia nel piano terra (portico/veranda ingresso) che nel piano interrato (cambio destinazione/spostamento tramezzi) oltre che sulla corte (presenza di piccole

strutture precarie e provvisorie, in prossimità del pollaio, utilizzate per il ricovero degli animali domestici).

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 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Il regime patrimoniale, così come riferito al CTU durante il sopralluogo, è il seguente:

**** Omissis **** vedova;

**** Omissis **** separata, in comunione dei beni con l'ex marito;

**** Omissis ****, coniugata, in comunione dei beni con il marito.

CONFINI

Strada Paterno (strada vicinale San Magno), F. 49 mapp. 599, 412 e 152 di Anagni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,00 mq	112,00 mq	1,00	112,00 mq	2,95 m	T
Balcone scoperto	9,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	T
Cantina	95,00 mq	115,00 mq	0,50	57,50 mq	3,20 m	S1
Locale di deposito	8,00 mq	11,00 mq	0,20	2,20 mq	2,60 m	T

Cortile	750,00 mq	750,00 mq	0,18	135,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				309,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				309,20 mq		

Le misure sono state rilevate, per quanto possibile, durante il sopralluogo e successivamente verificate sulla base dei dati e delle planimetrie catastali e di quanto riportato nell'atto di provenienza. Non sono state considerate le destinazioni e superfici non conformi ai dati catastali ed urbanistici. I dati numerici sono stati approssimati all'unità.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 10/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 598 Categoria A2, Cons. VANI 7 Rendita € 43.382,00 Piano T - S1
Dal 10/04/2008 al 14/01/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 598 Categoria A2 Cl.2 Superficie catastale VANI 7 mq Piano T - S1
Dal 14/01/2016 al 02/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 598 Categoria A2 Cl.2, Cons. VANI 7 Superficie catastale 174 MQ mq Rendita € 43.382,00 Piano T - S1

La data del 02.02.2021 è la data dell'ultima visura catastale.
I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

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	598			A2	2	VANI 7	174 MQ mq	43382 €	T - S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati catastali attuali corrispondono a quelli riportati nel pignoramento ed identificano il bene. Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente, fatto salvo il portico/veranda posizionata in corrispondenza al piano terra, la destinazione del piano interrato e relativa distribuzione interna oltre a piccole strutture precarie e provvisorie poste nelle vicinanze del pollaio. Tali discordanze non sono state oggetto di variazione catastale, al fine di contenere i costi della presente CTU, in quanto interessano opere abusive che dovranno essere demolite ripristinando i luoghi come da planimetria catastale

PRECISAZIONI

Durante il sopralluogo il CTU ha potuto verificare l'immobile pignorato sia dall'interno che dall'esterno, rilevando le seguenti discordanze catastali:

- 1) portico/veranda in prossimità dell'ingresso al piano terra;
- 2) destinazione variata (da cantina ad abitazione) e diversa distribuzione interna al piano interrato;
- 3) piccole strutture precarie e provvisorie sulla corte, in prossimità del pollaio, utilizzate per il ricovero degli animali domestici.

Tali discordanze non sono state oggetto di variazione catastale, al fine di contenere i costi della presente CTU, in quanto interessano opere abusive che dovranno essere demolite ripristinando i luoghi come da planimetria catastale.

La stima dell'immobile è stata effettuata con la consistenza, destinazione, distribuzione interna catastale dell'immobile, determinando il costo unitario a seguito dello scorporo dei costi di demolizione e ripristino.

PATTI

Non esiste un regolamento di condominio, un amministratore e tanto meno esistono delle tabelle millesimali

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo e la dotazione degli impianti è sufficiente al piano terra ed eccellente al piano S1, attualmente utilizzato come abitazione e non come cantina (destinazione urbanistica e catastale).

In particolare:

- il piano terra presenta pavimenti in monocottura, pareti in tinta o con rivestimento ceramico (servizi), infissi interni in legno ed esterni in alluminio, riscaldamento (termo camino e aria condizionata) etc;
- il piano S1 presenta pavimenti in monocottura, pareti in tinta o con rivestimento ceramico (servizi), infissi interni in legno ed esterni in alluminio, riscaldamento (caldaia) etc.

- il pollaio non presenta particolari rifiniture ed impianti.

PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni con altri immobili, ma solo zone gravate da servitù.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Durante il sopralluogo il CTU ha acquisito copia dell'atto di divisione (rep. 38779 del 10.4.2008 - Trascr. n. 9082/6460 del 18.4.2008) dal quale risulta che l'immobile oggetto di stima è gravato dalla servitù di attingimento dell'acqua dal pozzo insistente sulla proprietà e dalla servitù di passaggio pedonale e carrabile, per una larghezza di ml. 2,50 sulla corte esclusiva, per il raggiungimento del terreno distinto con il F. 49 map. 412.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile principale (abitazione p. T e cantine p. S1) è realizzato su due piani con struttura in c.a. e copertura a tetto mentre il pollaio è realizzato in muratura.

STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente l'immobile è occupato al piano terra dalla comproprietaria sig.ra **** Omissis **** ed al piano S1 dalla comproprietaria sig.ra **** Omissis ****, separata con due bambini.

Qualora si intendesse affittare l'immobile, il canone mensile - determinato sulla base di indagini di mercato effettuate ed alla luce delle sue attuali caratteristiche, nel rispetto delle destinazioni catastali ed urbanistiche - potrebbe essere pari ad €/mese 500,00.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/11/1978 al 18/04/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

			20/11/1978	5105	
Dal 18/04/2008 al 23/03/2017	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PASTORINO DONATO	10/04/2008	38779	20633
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA FROSINONE	23/03/2017	9082	6460
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 23/03/2017 al 06/03/2020	**** Omissis ****	SUCCESSIONE	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
CONSERVATORIA FROSINONE	23/03/2017			4596	3639
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 risulta attualmente invariata.

L'elenco degli atti è stato rilevato dal Certificato Notarile redatto dal Notaio SERGIO CAPPELLI il 6.4.2020, allegato agli atti della esecuzione, e riscontrato con le ispezioni ipotecarie effettuate in data 26.07.2020 e 02.02.2021.

La data del 06.03.2017 è la data della trascrizione del pignoramento.

Successivamente alla data di trascrizione del pignoramento non esistono altri atti.

L'atto di provenienza è allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 02/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a FROSINONE il 18/04/2008
Reg. gen. 9083 - Reg. part. 1489
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 120.000,00
Note: IL SIG. **** Omissis **** è DECEDUTO, LASCIANDO IN EREDITÀ ALLE TRE SIGNORE ESECUATE L'IMMOBILE OGGETTO DELLA ISCRIZIONE IPOTECARIA. TALE IMMOBILE È OGGETTO DELLA PRESENTE ESECUZIONE.

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a FROSINONE il 06/03/2020
Reg. gen. 3641 - Reg. part. 2780
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Non è stato possibile determinare in maniera certa gli oneri di cancellazione a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

PRG Comune di Anagni

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato oggetto di rilascio da parte del Comune di Anagni di concessione in sanatoria n. 291 del 2.9.1996. Il CTU ha richiesto al Comune di Anagni di accedere agli atti relativi con PEC del 10.11.2020 (prot. AOO.ca269.10/11/2020.0032361, senza ricevere risposta).

Durante il sopralluogo è emerso che lo stato dei luoghi non corrisponde alla concessione edilizia in sanatoria n. 291 del 2.9.1996, rilasciata dal Comune di Anagni, in quanto sono state rilevate alcune opere/destinazioni abusive e non riportate in catasto (portico/veranda posizionata in corrispondenza dell'ingresso al piano terra, cambio destinazione del piano interrato (da cantina/deposito ad abitazione) e relativa nuova distribuzione interna oltre a piccole strutture precarie e provvisorie poste nelle vicinanze del pollaio) che dovranno essere demolite/ripristinate.

Tali discordanze non sono state quindi oggetto di variazione catastale, al fine di contenere i costi della presente CTU, in quanto dovranno essere demolite/ripristinate.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, tenendo conto altresì degli adeguamenti e correzioni della stima a seguito dei lavori da effettuare per ripristinare lo stato dei luoghi e relative destinazioni, così come riportato nella planimetria catastale, eliminando le parti del fabbricato/destinazioni abusive, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Anagni (FR) - VIA PATERNO 2 (STRADA VICINALE SAN MAGNO 9), piano T - S1

Porzione di fabbricato di civile abitazione, sito in zona periferica di Anagni, composto da una abitazione al piano terra, cantine/deposito al piano seminterrato, corte esclusiva con sovrastante piccolo pollaio. L'abitazione al piano terra è raggiungibile direttamente dalla corte esclusiva ed è composta da una cucina, salone, due camere da letto, bagno, disimpegno, balcone, oltre ad un portico/veranda, antistante l'ingresso, non riportato in catasto e da demolire - in quanto abusivo. Il piano seminterrato è raggiungibile direttamente dalla corte esclusiva ed è composto da due locali deposito, una cantina, un ripostiglio, un disimpegno oltre ad un locale tecnico esterno posto tra il muro perimetrale ed il terrapieno. L'intero piano seminterrato è attualmente utilizzato, in maniera abusiva, come abitazione e pertanto deve essere ripristinato nelle destinazioni e distribuzioni interne, così come riportato nella planimetria catastale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 598, Categoria A2, cl. 2, cons. vani 7, sup. cat. mq 174 - escluso aree scoperte mq. 150, R.C. €. 433,82

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

Il valore unitario tiene conto, oltre che dei risultati emersi dalle indagini di mercato effettuate presso le agenzie del posto, del costo dei lavori per la demolizione delle opere abusive (portico/veranda piano T - Strutture precarie e provvisorio per il ricovero degli animali domestici) e ripristino delle destinazioni, distribuzioni interne piano S1 non conformi alla planimetria catastale ed alla concessione in sanatoria n. 291 del 2.9.1996 rilasciata dal Comune di Anagni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Anagni (FR) - VIA PATERNO 2 (STRADA VICINALE SAN MAGNO 9), piano T - S1	309,20 mq	900,00 €/mq	€ 278.280,00	100,00%	€ 278.280,00
Valore di stima Lotto Unico:					€ 278.280,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Durante il sopralluogo il CTU:

1) ha rilevato le seguenti discordanze catastali:

- a) portico/veranda in prossimità dell'ingresso al piano terra;
- b) destinazione variata (da cantina ad abitazione) e diversa distribuzione interna al piano S1;
- c) piccole strutture precarie e provvisorie sulla corte, in prossimità del pollaio, utilizzate per il ricovero degli animali domestici.

Tali discordanze non sono state oggetto di variazione catastale, al fine di contenere i costi della presente CTU, in quanto interessano opere/destinazioni abusive che dovranno essere demolite/ripristinate come da planimetria catastale.

La stima dell'immobile è stata effettuata con la consistenza, destinazione, distribuzione interna catastale dell'immobile, determinando il costo unitario a seguito dello scorporo dei costi di demolizione e ripristino.

2) ha acquisito copia dell'atto di divisione (rep. 38779 del 10.4.2008 - Trascr. n. 9082/6460 del 18.4.2008) dal quale risulta che:

- a) per il fabbricato oggetto di stima il Comune di Anagni ha rilasciato concessione in sanatoria n. 291 del 2.9.1996. Il CTU ha richiesto al Comune di Anagni di accedere agli atti relativi con PEC del 10.11.2020 (prot. AOO.ca269.10/11/2020.0032361, senza ricevere risposta);
- b) che l'immobile oggetto di stima è gravato dalla servitù di attingimento dell'acqua dal pozzo insistente sulla proprietà e dalla servitù di passaggio pedonale e carrabile, per una larghezza di ml. 2,50 sulla corte esclusiva, per il raggiungimento del terreno distinto con il F. 49 map. 412.

La stima dell'immobile è stata effettuata con la consistenza, destinazione, distribuzione interna catastale dell'immobile, determinando il costo unitario a seguito dello scorporo dei costi di demolizione e ripristino.

Assolto il proprio mandato, avendo inviato alle parti copia della CTU preliminare senza aver ricevuto nei termini osservazioni e/o precisazioni da riportare nella presente CTU finale, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima finale presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Frosinone, li 26/02/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Minotti Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Trascrizione 3639 del 23.03.2017
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - F. 49 map. 598
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - F. 49 map. 598
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura storica F. 49 map. 598
- ✓ N° 5 Altri allegati - Certificato Notarile
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezione ipotecaria esesutato
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ispezione ipotecaria esecutato
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ispezione ipotecaria esecutato
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezione ipotecaria precedente proprietario immobile pignorato
- ✓ N° 10 Altri allegati - Trascrizione pignoramento n. 2780 del 6.3.2020 e nota
- ✓ N° 11 Altri allegati - Trascrizione divisione n. 6460 del 18.4.2008 e nota
- ✓ N° 12 Altri allegati - Iscrizione ipoteca n. 1489 del 18.4.2008
- ✓ N° 13 Altri allegati - Accettazione incarico CTU
- ✓ N° 14 Altri allegati - Lettera inizio lavori + provvedimento incarico
- ✓ N° 15 Altri allegati - Avvisi di ricevimento
- ✓ N° 16 Altri allegati - verbale sopralluo + allegato atto divisione e domanda condono
- ✓ N° 17 Altri allegati - Richiesta accesso atti condono edilizio Comune Anagni
- ✓ N° 18 Altri allegati - Allegato Fotografico
- ✓ N° 19 Altri allegati - Cartella ZIP "Fotografie + Tabella riepilogativa fotografie"
- ✓ N° 20 Altri allegati - Cartella ZIP "Planimetrie + Tabella riepilogativa planimetrie"

- ✓ N° 21 Altri allegati – Ricevute trasmissione parti CTU preliminare
- ✓ N° 22 Altri allegati – Perizia Stima finale – versione privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Anagni (FR) - VIA PATERNO 2 (STRADA VICINALE SAN MAGNO 9), piano T - S1

Porzione di fabbricato di civile abitazione, sito in zona periferica di Anagni, composto da una abitazione al piano terra, cantine/deposito al piano seminterrato, corte esclusiva con sovrastante piccolo pollaio. L'abitazione al piano terra è raggiungibile direttamente dalla corte esclusiva ed è composta da una cucina, salone, due camere da letto, bagno, disimpegno, balcone, oltre ad un portico/veranda, antistante l'ingresso, non riportato in catasto e da demolire - in quanto abusivo. Il piano seminterrato è raggiungibile direttamente dalla corte esclusiva ed è composto da due locali deposito, una cantina, un ripostiglio, un disimpegno oltre ad un locale tecnico esterno posto tra il muro perimetrale ed il terrapieno. L'intero piano seminterrato è attualmente utilizzato, in maniera abusiva, come abitazione e pertanto deve essere ripristinato nelle destinazioni e distribuzioni interne, così come riportato nella planimetria catastale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. Categoria A2, cl. 2, cons. vani 7, sup. cat. mq 174 - escluso aree scoperte mq. 150, R.C. €. 433,82

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

Valore di stima del bene - **Lotto unico: € 278.280,00 (euro duecentosettantotto-miladuecentoottanta/00)**

- Schema
Esecuzione Immobiliare 6/2020 del R.G.E.

riassuntivo

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Anagni (FR) - VIA PATERNO 2 (STRADA VICINALE SAN MAGNO 9), piano T - S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 598, Categoria A2	Superficie	309,20 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo e la dotazione degli impianti è sufficiente al piano terra ed eccellente al piano S1, attualmente utilizzato come abitazione e non come cantina (destinazione urbanistica e catastale). In particolare: - il piano terra presenta pavimenti in monocottura, pareti in tinta o con rivestimento ceramico (servizi), infissi interni in legno ed esterni in alluminio, riscaldamento (termo camino e aria condizionata) etc; - il piano S1 presenta pavimenti in monocottura, pareti in tinta o con rivestimento ceramico (servizi), infissi interni in legno ed esterni in alluminio, riscaldamento (caldaia) etc. - il pollaio non presenta particolari rifiniture ed impianti.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato di civile abitazione, sito in zona periferica di Anagni, composto da una abitazione al piano terra, cantine/deposito al piano seminterrato, corte esclusiva con sovrastante piccolo pollaio. L'abitazione al piano terra è raggiungibile direttamente dalla corte esclusiva ed è composta da una cucina, salone, due camere da letto, bagno, disimpegno, balcone, oltre ad un portico/veranda esterna, antistante l'ingresso, non riportata in catasto e da demolire - in quanto abusiva. Il piano seminterrato è raggiungibile direttamente dalla corte esclusiva ed è composto da due locali deposito, una cantina, un ripostiglio, un disimpegno oltre ad un locale tecnico esterno posto tra il muro perimetrale ed il terrapieno. L'intero piano seminterrato è attualmente utilizzato, in maniera abusiva, come abitazione e pertanto deve essere ripristinato nelle destinazioni e distribuzioni interne, così come riportate nella planimetria catastale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a FROSINONE il 18/04/2008
Reg. gen. 9083 - Reg. part. 1489
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 120.000,00
Note: IL SIG. **** Omissis **** è DECEDUTO, LASCIANDO IN EREDITÀ ALLE TRE SIGNORE ESECUTATE L'IMMOBILE OGGETTO DELLA ISCRIZIONE IPOTECARIA. TALE IMMOBILE è OGGETTO DELLA PRESENTE ESECUZIONE.

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a FROSINONE il 06/03/2020
Reg. gen. 3641 - Reg. part. 2780
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****