

---

# TRIBUNALE DI FROSINONE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. D'Emilia Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 92/2021 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Terreno edificabile ubicato a Anagni (FR) - VIA CIAVATTINO .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Anagni (FR) - VIA CIAVATTINO .....	5
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Terreno edificabile ubicato a Anagni (FR) - VIA CIAVATTINO .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Anagni (FR) - VIA CIAVATTINO .....	6
Titolarità .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Terreno edificabile ubicato a Anagni (FR) - VIA CIAVATTINO .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Anagni (FR) - VIA CIAVATTINO .....	6
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Terreno edificabile ubicato a Anagni (FR) - VIA CIAVATTINO .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Anagni (FR) - VIA CIAVATTINO .....	7
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Terreno edificabile ubicato a Anagni (FR) - VIA CIAVATTINO .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Anagni (FR) - VIA CIAVATTINO .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Terreno edificabile ubicato a Anagni (FR) - VIA CIAVATTINO .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Anagni (FR) - VIA CIAVATTINO .....	8
Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Terreno edificabile ubicato a Anagni (FR) - VIA CIAVATTINO .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Anagni (FR) - VIA CIAVATTINO .....	9
Precisazioni .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Terreno edificabile ubicato a Anagni (FR) - VIA CIAVATTINO .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Anagni (FR) - VIA CIAVATTINO .....	9
Patti .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Terreno edificabile ubicato a Anagni (FR) - VIA CIAVATTINO .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Anagni (FR) - VIA CIAVATTINO .....	10
Stato conservativo .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Terreno edificabile ubicato a Anagni (FR) - VIA CIAVATTINO .....	10



<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Anagni (FR) - VIA CIAVATTINO .....	10
Parti Comuni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Terreno edificabile ubicato a Anagni (FR) - VIA CIAVATTINO .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Anagni (FR) - VIA CIAVATTINO .....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Terreno edificabile ubicato a Anagni (FR) - VIA CIAVATTINO .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Anagni (FR) - VIA CIAVATTINO .....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Terreno edificabile ubicato a Anagni (FR) - VIA CIAVATTINO .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Anagni (FR) - VIA CIAVATTINO .....	11
Stato di occupazione .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Terreno edificabile ubicato a Anagni (FR) - VIA CIAVATTINO .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Anagni (FR) - VIA CIAVATTINO .....	11
Provenienze Ventennali .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Terreno edificabile ubicato a Anagni (FR) - VIA CIAVATTINO .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Anagni (FR) - VIA CIAVATTINO .....	12
Formalità pregiudizievoli .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Terreno edificabile ubicato a Anagni (FR) - VIA CIAVATTINO .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Anagni (FR) - VIA CIAVATTINO .....	14
Normativa urbanistica .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Terreno edificabile ubicato a Anagni (FR) - VIA CIAVATTINO .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Anagni (FR) - VIA CIAVATTINO .....	15
Regolarità edilizia .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Terreno edificabile ubicato a Anagni (FR) - VIA CIAVATTINO .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Anagni (FR) - VIA CIAVATTINO .....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Terreno edificabile ubicato a Anagni (FR) - VIA CIAVATTINO .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Anagni (FR) - VIA CIAVATTINO .....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	20
<b>Lotto Unico</b> .....	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 92/2021 del R.G.E.....	21
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 127.750,00</b> .....	21



Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	23
<b>Bene N° 1</b> - Terreno edificabile ubicato a Anagni (FR) - VIA CIAVATTINO .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Anagni (FR) - VIA CIAVATTINO .....	23



## INCARICO

---

In data 17/09/2021, il sottoscritto Geom. D'Emilia Fabrizio, con studio in Via Coroni, 37 - 03100 - Frosinone (FR), email fabriziodemilia@alice.it, PEC fabrizio.demilia@geopec.it, Tel. 0775 211688 , Fax 0775 211688, 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** - Terreno edificabile ubicato a Anagni (FR) - VIA CIAVATTINO
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Anagni (FR) - VIA CIAVATTINO

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CIAVATTINO**

---

Trattasi di un fondo di terreno tipicamente agricolo ma con destinazione urbanistica edificabile costituito da un unico corpo di forma irregolare , ubicato in agro del Comune di Anagni in zona denominata Contrada Ciavattino posta nella parte alta del paese in prossimità del centro abitato storico ed in particolare nella parte terminale di Via Ciavattino , in zona disagiata di accesso con giacitura di piano di alta collina con accentuato pendio e soprassuolo costituito da piante sparse legnose e vegetazione spontanea. Lungo la Via Ciavattino ed in prossimità di essa si è sviluppata una edilizia residenziale economica/popolare ma con insediamenti commerciali e spazi pubblici ( scuole ) lungo Viale Roma dalla quale ha accesso.

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

L'accesso sopralluogo presso il bene de quo , previa comunicazione a mezzo lettere Raccomandate A/R del 09.10.2021 NN. 153734516257 e 153734516246 alla Parte Debitrice Esecutata e Legale Rappresentante \Amm. Unico , è iniziato e portato a termine il 03.11.2021 anche senza la presenza della Parte Debitrice Esecutata trattandosi di un fondo di terreno accessibile da strada pubblica e privo di recinzione.

### **BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CIAVATTINO**

---

Trattasi di un fondo di terreno tipicamente agricolo ma con destinazione urbanistica edificabile costituito da un unico corpo di forma irregolare , ubicato in agro del Comune di Anagni in zona denominata Contrada Ciavattino posta nella parte alta del paese in prossimità del centro abitato storico ed in particolare nella parte terminale di Via Ciavattino , in zona disagiata di accesso con giacitura di piano di alta collina con leggero pendio e soprassuolo costituito da piante sparse legnose e vegetazione spontanea. Lungo la Via Ciavattino ed in prossimità di essa si è sviluppata una edilizia residenziale economica/popolare ma con insediamenti commerciali e spazi pubblici ( scuole ) lungo Viale Roma dalla quale ha accesso.

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



L'accesso sopralluogo presso il bene de quo , previa comunicazione a mezzo lettere Raccomandate A/R del 09.10.2021 NN. 153734516257 e 153734516246 alla Parte Debitrice Esecutata e Legale Rappresentante \Amm. Unico , è iniziato e portato a termine il 03.11.2021 anche senza la presenza della Parte Debitrice Esecutata trattandosi di un fondo di terreno accessibile da strada pubblica e privo di recinzione.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Anagni (FR) - VIA CIAVATTINO
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Anagni (FR) - VIA CIAVATTINO

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CIAVATTINO**

---

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

La documentazione allegata risulta completa.

#### **BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CIAVATTINO**

---

La documentazione allegata risulta completa.

### TITOLARITÀ

---

#### **BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CIAVATTINO**

---

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)

In forza di Decreto di Trasferimento Immobili del 25.06.2008 Rep. N° 1549 del Tribunale di Frosinone.

#### **BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CIAVATTINO**

---

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)

In forza di Decreto di Trasferimento Immobili del 25.06.2008 Rep. N° 1549 del Tribunale di Frosinone.

## CONFINI

### BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CIAVATTINO

Il fondo di terreno di che trattasi confina con Via Ciavattino , strada privata, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , salvo altri.

### BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CIAVATTINO

Il fondo di terreno di che trattasi confina con Via Ciavattino , strada privata, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , proprietà Stessa Ditta Esecutata , salvo altri.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CIAVATTINO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	3450,00 mq	3450,00 mq	1,00	3450,00 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3450,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3450,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di un fondo di terreno tipicamente agricolo ma con destinazione urbanistica edificabile costituito da un unico corpo di forma irregolare , ubicato in agro del Comune di Anagni in zona denominata Contrada Ciavattino posta nella parte alta del paese in prossimità del centro storico ed in particolare nella parte terminale di Via Ciavattino , in zona disagiata di accesso con giacitura di piano di alta collina con accentuato pendio e soprassuolo costituito da piante sparse legnose e vegetazione spontanea. Lungo la Via Ciavattino ed in prossimità di essa si è sviluppata una edilizia residenziale economica/popolare ma con insediamenti commerciali e spazi pubblici ( scuole ) lungo Viale Roma dalla quale ha accesso.

### BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CIAVATTINO



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	200,00 mq	200,00 mq	1,00	200,00 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>200,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>200,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di un fondo di terreno tipicamente agricolo ma con destinazione urbanistica edificabile costituito da un unico corpo di forma irregolare, ubicato in agro del Comune di Anagni in zona denominata Contrada Ciavattino posta nella parte alta del paese in prossimità del centro storico ed in particolare nella parte terminale di Via Ciavattino, in zona disagiata di accesso con giacitura di piano di alta collina con leggero pendio e soprassuolo costituito da piante sparse legnose e vegetazione spontanea. Lungo la Via Ciavattino ed in prossimità di essa si è sviluppata una edilizia residenziale economica/popolare ma con insediamenti commerciali e spazi pubblici ( scuole ) lungo Viale Roma dalla quale ha accesso.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CIAVATTINO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/09/1975 al 24/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 314 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.34.50 Reddito dominicale € 14,25 Reddito agrario € 14,25

I titolari catastali corrispondono a quelli reali ovvero alla Ditta Parte Debitrice Esecutata.

### BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CIAVATTINO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/09/1975 al 24/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 49, Part. 29 Qualità AREA RURALE Superficie (ha are ca) 00.02.00

I titolari catastali corrispondono a quelli reali ovvero alla Ditta Parte Debitrice Esecutata.



## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CIAVATTINO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominica le	Reddito agrario	Graffato
49	314				Seminativo arborato	3	00.34.50 mq	14,25 €	14,25 €	

#### Corrispondenza catastale

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

### BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CIAVATTINO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominica le	Reddito agrario	Graffato
49	29				AREA RURALE		00.02.00 mq			

#### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

### BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CIAVATTINO

Trattasi di un fondo di terreno avente diretto accesso da Via Ciavattino .

### BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CIAVATTINO

Trattasi di un fondo di terreno avente diretto accesso da Via Ciavattino .



## PATTI

---

### **BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CIAVATTINO**

---

Il fondo di che trattasi per la gran parte della sua estensione è compresa nel Piano Particolareggiato n. 1 - Cerere/Navicella per l'edilizia economica e popolare approvato dal Comune di Anagni con Deliberazione Consiliare n. 144 del 13.12.1976 .

### **BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CIAVATTINO**

---

Il fondo di che trattasi ricade nel vigente PRG del Comune di Anagni in ZONA C1 - Nuova Zona Residenziale con Indice di Edificabilità Fondiaria di 1,8 mc/mq . In tale zona è vietata ogni costruzione prima della redazione dei piani particolarizzati o dei piani di lottizzazione convenzionati.

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CIAVATTINO**

---

Trattasi di un fondo di terreno in uno stato di apparente abbandono .

### **BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CIAVATTINO**

---

Trattasi di un fondo di terreno in uno stato di apparente abbandono .

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CIAVATTINO**

---

Lungo gran parte il lato SX del fondo si sviluppa una diramazione della strada comunale denominata Via Ciavattino ( da civico n. 72 a civico n. 80 ) non riportata nelle mappe.

### **BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CIAVATTINO**

---

Ha diretto accesso da Via Ciavattino.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CIAVATTINO**

---

Non si è a conoscenza di ulteriori servitù,usi civici, ecc. oltre a quelli di destinazione urbanistica.

### **BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CIAVATTINO**

---

Non si è a conoscenza di ulteriori servitù,usi civici, ecc. oltre a quelli di destinazione urbanistica.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CIAVATTINO

Trattasi di un fondo di terreno tipicamente agricolo ma con destinazione urbanistica edificabile costituito da un unico corpo di forma irregolare , ubicato in agro del Comune di Anagni in zona denominata Contrada Ciavattino posta nella parte alta del paese in prossimità del centro storico ed in particolare nella parte terminale di Via Ciavattino , in zona disagiata di accesso con giacitura di piano di alta collina con accentuato pendio e soprassuolo costituito da piante sparse legnose e vegetazione spontanea.

### BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CIAVATTINO

Trattasi di un fondo di terreno tipicamente agricolo ma con destinazione urbanistica edificabile costituito da un unico corpo di forma irregolare , ubicato in agro del Comune di Anagni in zona denominata Contrada Ciavattino posta nella parte alta del paese in prossimità del centro storico ed in particolare nella parte terminale di Via Ciavattino , in zona disagiata di accesso con giacitura di piano di alta collina con leggero pendio e soprassuolo costituito da piante sparse legnose e vegetazione spontanea.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CIAVATTINO

L'immobile risulta libero

Allo stato attuale il fondo de quo , in apparente stato di abbandono , risulta libero.

### BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CIAVATTINO

L'immobile risulta libero

Allo stato attuale il fondo de quo , in apparente stato di abbandono , risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CIAVATTINO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/06/2008 al 20/12/1990	**** Omissis ****	VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DELEATTI RITA M.C. di Frosinone	20/12/1990	14896	2591



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. DI FROSINONE	15/01/1991	1521	1428
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		REGISTRO DI FROSINONE	09/01/1991	416	1
Dal 25/02/2022 al 25/06/2008	**** Omissis ****	DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI FROSINONE	25/06/2008	1549	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. DI FROSINONE	14/07/2008	15413	10427
		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 variata.

#### **BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CIAVATTINO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/06/2008 al 20/12/1990	**** Omissis ****	VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DELEATTI RITA M.C. di Frosinone	20/12/1990	14896	2591
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. DI FROSINONE	15/01/1991	1521	1428
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
REGISTRO DI	09/01/1991	416	1		



		FROSINONE			
Dal 25/02/2022 al 25/06/2008	**** Omissis ****	<b>DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		TRIBUNALE DI FROSINONE	25/06/2008	1549	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR.II. DI FROSINONE	14/07/2008	15413	10427
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CIAVATTINO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 01/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CREDITO  
Iscritto a FROSINONE il 28/09/2010  
Reg. gen. 19823 - Reg. part. 3520  
Quota: 1/1  
Importo: € 460.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 230.000,00  
Rogante: NOTAIO SANTACROCE A. di Ferentino  
Data: 10/09/2010  
N° repertorio: 33667  
N° raccolta: 12804

#### **Trascrizioni**



- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a FROSINONE il 17/02/2012  
Reg. gen. 3619 - Reg. part. 3115  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a FROSINONE il 14/05/2014  
Reg. gen. 7847 - Reg. part. 6474  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a FROSINONE il 21/06/2021  
Reg. gen. 9990 - Reg. part. 8126  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.

### **BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CIAVATTINO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 01/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CREDITO  
Iscritto a FROSINONE il 28/09/2010  
Reg. gen. 19823 - Reg. part. 3520  
Quota: 1/1  
Importo: € 460.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 230.000,00  
Rogante: NOTAIO SANTACROCE A. di Ferentino  
Data: 10/09/2010  
N° repertorio: 33667  
N° raccolta: 12804



## Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a FROSINONE il 21/06/2021

Reg. gen. 9990 - Reg. part. 8126

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CIAVATTINO**

---

Il fondo di terreno nel NCT al Foglio 49 p.la 314 di are 34,50 nel P.R.G. del Comune di Anagni ricade in zona :  
a) per la sua gran parte di estensione : ZONA " C1 " - NUOVA ZONA RESIDENZIALE con Indice di Edificabilità Fondiaria di 1,8 mc/mq compresa nel Piano Particolareggiato N. 1 - Cerere/Navicella per l'Edilizia Economica e popolare approvato dal Comune di Anagni con Deliberazione Consolare N° 144 del 13.12.1976;  
b) per la sua parte restante di circa mq 480, in ZONA " E2 " - VERDE AGRICOLO VINCOLATO ;

### **BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CIAVATTINO**

---

Il fondo di che trattasi ricade nel vigente PRG del Comune di Anagni in ZONA C1 - Nuova Zona Residenziale con Indice di Edificabilità Fondiaria di 1,8 mc/mq . In tale zona è vietata ogni costruzione prima della redazione dei piani particolarizzati o dei piani di lottizzazione convenzionati.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CIAVATTINO**

---

Il fondo di terreno nel NCT al Foglio 49 p.la 314 di are 34,50 nel P.R.G. del Comune di Anagni ricade in zona :  
a) per la sua gran parte di estensione : ZONA " C1 " - NUOVA ZONA RESIDENZIALE con Indice di Edificabilità Fondiaria di 1,8 mc/mq compresa nel Piano Particolareggiato N. 1 - Cerere/Navicella per l'Edilizia Economica e popolare approvato dal Comune di Anagni con Deliberazione Consolare N° 144 del 13.12.1976;  
b) per la sua parte restante di circa mq 480, in ZONA " E2 " - VERDE AGRICOLO VINCOLATO ;



## **BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CIAVATTINO**

---

Il fondo di che trattasi ricade nel vigente PRG del Comune di Anagni in ZONA C1 - Nuova Zona Residenziale con Indice di Edificabilità Fondiaria di 1,8 mc/mq . In tale zona è vietata ogni costruzione prima della redazione dei piani particolarizzati o dei piani di lottizzazione convenzionati.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

### **BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CIAVATTINO**

---

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

Non si è a conoscenza di vincoli od oneri condominiali.

### **BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CIAVATTINO**

---

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

Non si è a conoscenza di 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, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto



della stima.

Tenuto conto di ciò, ritengo consigliabile un realizzo globale in un LOTTO UNICO.

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

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Anagni (FR) - VIA CIAVATTINO  
Trattasi di un fondo di terreno tipicamente agricolo ma con destinazione urbanistica edificabile costituito da un unico corpo di forma irregolare , ubicato in agro del Comune di Anagni in zona denominata Contrada Ciavattino posta nella parte alta del paese in prossimità del centro abitato storico ed in particolare nella parte terminale di Via Ciavattino , in zona disagiata di accesso con giacitura di piano di alta collina con accentuato pendio e soprassuolo costituito da piante sparse legnose e vegetazione spontanea. Lungo la Via Ciavattino ed in prossimità di essa si è sviluppata una edilizia residenziale economica/popolare ma con insediamenti commerciali e spazi pubblici ( scuole ) lungo Viale Roma dalla quale ha accesso.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 49, Part. 314, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 120.750,00  
La determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità del bene di che trattasi , verrà eseguita con il Metodo di stima della comparazione diretta fondato sulla ricerca di altri beni immobili simili il cui prezzo potesse essere confrontato con il bene immobile in oggetto ( STIMA SINTETICA ) . La ricerca dei prezzi unitari di mercato è stata condotta con riferimento al mercato immobiliare riguardante il settore e il bene immobile interessato ed in particolare con il reperimento dei prezzi di beni immobili analoghi a quello oggetto di stima , la loro catalogazione in una scala di valori opportunamente adattati e confrontati mediante l'individuazione di opportuni coefficienti di ponderazione ed infine la determinazione del più probabile prezzo unitario.  
Nella pratica ,tale valore unitario di mercato dell'area fabbricabile de quo si è determinato tenendo conto della previsione prevista dallo Strumento Urbanistico generale del Comune di Anagni che delle sue caratteristiche posizionali dal centro abitato che delle caratteristiche estrinseche quali la conformazione , giacitura , estensione , ecc ..  
In relazione a quanto innanzi illustrato e dell'attuale congiuntura del mercato immobiliare delle abitazioni residenziali che mostra un trend negativo a causa dell'elevata flessione sia a livello locale che nazionale del numero di compravendite di abitazioni nuove anche per l'attuale crisi economica per accedere al credito, ritengo equo adottare per il terreno in esame un prezzo unitario di mercato pari a €\mq 35,00
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Anagni (FR) - VIA CIAVATTINO  
Trattasi di un fondo di terreno tipicamente agricolo ma con destinazione urbanistica edificabile costituito da un unico corpo di forma irregolare , ubicato in agro del Comune di Anagni in zona denominata Contrada Ciavattino posta nella parte alta del paese in prossimità del centro abitato storico ed in particolare nella parte terminale di Via Ciavattino , in zona disagiata di accesso con giacitura di piano di alta collina con leggero pendio e soprassuolo costituito da piante sparse legnose e vegetazione spontanea. Lungo la Via Ciavattino ed in prossimità di essa si è sviluppata una edilizia residenziale economica/popolare ma con insediamenti commerciali e spazi pubblici ( scuole ) lungo Viale Roma dalla quale ha accesso.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 49, Part. 29 , Qualità AREA RURALE  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 7.000,00  
La determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità del bene di che trattasi , verrà



eseguita con il Metodo di stima della comparazione diretta fondato sulla ricerca di altri beni immobili simili il cui prezzo potesse essere confrontato con il bene immobile in oggetto ( STIMA SINTETICA ) . La ricerca dei prezzi unitari di mercato è stata condotta con riferimento al mercato immobiliare riguardante il settore e il bene immobile interessato ed in particolare con il reperimento dei prezzi di beni immobili analoghi a quello oggetto di stima , la loro catalogazione in una scala di valori opportunamente adattati e confrontati mediante l'individuazione di opportuni coefficienti di ponderazione ed infine la determinazione del più probabile prezzo unitario.

Nella pratica ,tale valore unitario di mercato dell'area fabbricabile de quo si è determinato tenendo conto della previsione prevista dallo Strumento Urbanistico generale del Comune di Anagni che delle sue caratteristiche posizionali dal centro abitato che delle caratteristiche estrinseche quali la conformazione , giacitura , estensione , ecc ..

In relazione a quanto innanzi illustrato e dell'attuale congiuntura del mercato immobiliare delle abitazioni residenziali che mostra un trend negativo a causa dell'elevata flessione sia a livello locale che nazionale del numero di compravendite di abitazioni nuove anche per l'attuale crisi economica per accedere al credito, ritengo equo adottare per il terreno in esame un prezzo unitario di mercato pari a €\mq 35,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Terreno edificabile Anagni (FR) - VIA CIAVATTINO	3450,00 mq	35,00 €/mq	€ 120.750,00	100,00%	€ 120.750,00
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile Anagni (FR) - VIA CIAVATTINO	200,00 mq	35,00 €/mq	€ 7.000,00	100,00%	€ 7.000,00
				Valore di stima:	€ 127.750,00

Valore di stima: € 127.750,00

**Valore finale di stima: € 127.750,00**

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 15/03/2022



**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - CONVOCAZIONI DEL CTU (Aggiornamento al 26/02/2022)
- ✓ N° 2 Altri allegati - VERBALE DEL CTU (Aggiornamento al 26/02/2022)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA (Aggiornamento al 26/02/2022)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - VISURE N.C.T. (Aggiornamento al 26/02/2022)
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - TITOLO DI PROPRIETA' (Aggiornamento al 26/02/2022)
- ✓ N° 6 Altri allegati - AGGIORNAMENTO IPOCATASTALI (Aggiornamento al 28/02/2022)
- ✓ N° 7 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 26/02/2022)
- ✓ N° 8 Altri allegati - INVIO ALLE PARTI ELABORATO PERITALE (Aggiornamento al 15/03/2022)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Anagni (FR) - VIA CIAVATTINO  
Trattasi di un fondo di terreno tipicamente agricolo ma con destinazione urbanistica edificabile costituito da un unico corpo di forma irregolare , ubicato in agro del Comune di Anagni in zona denominata Contrada Ciavattino posta nella parte alta del paese in prossimità del centro abitato storico ed in particolare nella parte terminale di Via Ciavattino , in zona disagiata di accesso con giacitura di piano di alta collina con accentuato pendio e soprassuolo costituito da piante sparse legnose e vegetazione spontanea. Lungo la Via Ciavattino ed in prossimità di essa si è sviluppata una edilizia residenziale economica/popolare ma con insediamenti commerciali e spazi pubblici ( scuole ) lungo Viale Roma dalla quale ha accesso. Identificato al catasto Terreni - Fg. 49, Part. 314, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fondo di terreno nel NCT al Foglio 49 p.lla 314 di are 34,50 nel P.R.G. del Comune di Anagni ricade in zona : a) per la sua gran parte di estensione : ZONA " C1 " - NUOVA ZONA RESIDENZIALE con Indice di Edificabilità Fondiaria di 1,8 mc/mq compresa nel Piano Particolareggiato N. 1 - Cerere/Navicella per l'Edilizia Economica e popolare approvato dal Comune di Anagni con Deliberazione Consolare N° 144 del 13.12.1976; b) per la sua parte restante di circa mq 480, in ZONA " E2 " - VERDE AGRICOLO VINCOLATO ;
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Anagni (FR) - VIA CIAVATTINO  
Trattasi di un fondo di terreno tipicamente agricolo ma con destinazione urbanistica edificabile costituito da un unico corpo di forma irregolare , ubicato in agro del Comune di Anagni in zona denominata Contrada Ciavattino posta nella parte alta del paese in prossimità del centro abitato storico ed in particolare nella parte terminale di Via Ciavattino , in zona disagiata di accesso con giacitura di piano di alta collina con leggero pendio e soprassuolo costituito da piante sparse legnose e vegetazione spontanea. Lungo la Via Ciavattino ed in prossimità di essa si è sviluppata una edilizia residenziale economica/popolare ma con insediamenti commerciali e spazi pubblici ( scuole ) lungo Viale Roma dalla quale ha accesso. Identificato al catasto Terreni - Fg. 49, Part. 29 , Qualità AREA RURALE L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fondo di che trattasi ricade nel vigente PRG del Comune di Anagni in ZONA C1 - Nuova Zona Residenziale con Indice di Edificabilità Fondiaria di 1,8 mc/mq . In tale zona è vietata ogni costruzione prima della redazione dei piani particolarizzati o dei piani di lottizzazione convenzionati.

**Prezzo base d'asta: € 127.750,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 92/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 127.750,00**

<b>Bene N° 1 - Terreno edificabile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Anagni (FR) - VIA CIAVATTINO		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 49, Part. 314, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	3450,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Trattasi di un fondo di terreno in uno stato di apparente abbandono .		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un fondo di terreno tipicamente agricolo ma con destinazione urbanistica edificabile costituito da un unico corpo di forma irregolare , ubicato in agro del Comune di Anagni in zona denominata Contrada Ciavattino posta nella parte alta del paese in prossimità del centro abitato storico ed in particolare nella parte terminale di Via Ciavattino , in zona disagiata di accesso con giacitura di piano di alta collina con accentuato pendio e soprassuolo costituito da piante sparse legnose e vegetazione spontanea. Lungo la Via Ciavattino ed in prossimità di essa si è sviluppata una edilizia residenziale economica/popolare ma con insediamenti commerciali e spazi pubblici ( scuole ) lungo Viale Roma dalla quale ha accesso.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Terreno edificabile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Anagni (FR) - VIA CIAVATTINO		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 49, Part. 29 , Qualità AREA RURALE	<b>Superficie</b>	200,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Trattasi di un fondo di terreno in uno stato di apparente abbandono .		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un fondo di terreno tipicamente agricolo ma con destinazione urbanistica edificabile costituito da un unico corpo di forma irregolare , ubicato in agro del Comune di Anagni in zona denominata Contrada Ciavattino posta nella parte alta del paese in prossimità del centro abitato storico ed in particolare nella parte terminale di Via Ciavattino , in zona disagiata di accesso con giacitura di piano di alta collina con leggero pendio e soprassuolo costituito da piante sparse legnose e vegetazione spontanea. Lungo la Via Ciavattino ed in prossimità di essa si è sviluppata una edilizia residenziale economica/popolare ma con insediamenti commerciali e spazi pubblici ( scuole ) lungo Viale Roma dalla quale ha accesso.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		





## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CIAVATTINO

#### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CREDITO  
Iscritto a FROSINONE il 28/09/2010  
Reg. gen. 19823 - Reg. part. 3520  
Quota: 1/1  
Importo: € 460.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 230.000,00  
Rogante: NOTAIO SANTACROCE A. di Ferentino  
Data: 10/09/2010  
N° repertorio: 33667  
N° raccolta: 12804

#### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a FROSINONE il 17/02/2012  
Reg. gen. 3619 - Reg. part. 3115  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a FROSINONE il 14/05/2014  
Reg. gen. 7847 - Reg. part. 6474  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a FROSINONE il 21/06/2021  
Reg. gen. 9990 - Reg. part. 8126  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CIAVATTINO

#### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CREDITO  
Iscritto a FROSINONE il 28/09/2010  
Reg. gen. 19823 - Reg. part. 3520



Quota: 1/1  
Importo: € 460.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 230.000,00  
Rogante: NOTAIO SANTACROCE A. di Ferentino  
Data: 10/09/2010  
N° repertorio: 33667  
N° raccolta: 12804

### **Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a FROSINONE il 21/06/2021  
Reg. gen. 9990 - Reg. part. 8126  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

