

---

# TRIBUNALE DI FROSINONE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Quattrini Armando, nell'Esecuzione Immobiliare 61/2019 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni.....	7
Patti .....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Stima / Formazione lotti .....	12
Riepilogo bando d'asta.....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 61/2019 del R.G.E. ....	18
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 175.320,00</b> .....	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	19

## INCARICO

---

All'udienza del 10/09/2019, il sottoscritto Arch. Quattrini Armando, con studio in Via Boschetto, 47 - 03023 - Ceccano (FR), email arch.aquattrini@libero.it, PEC armando.quattrini@archiworldpec.it, Tel. 347 1073821, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via della Badia, piano 1 (Coord. Geografiche: 41°45'17.0"N 13°07'36.4"E)

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare ad uso residenziale, su due piani fuori terra, ubicata in una zona periferica del comune di Anagni, in provincia di Frosinone, precisamente in Via della Badia, a circa 6 Km di distanza dal Centro storico del comune ed a 4 km dal casello autostradale di Anagni dell'autostrada A1 Roma - Napoli.

L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale.

Il fabbricato oggetto di analisi, è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato, percorrendo la SR155 raccordo di Fiuggi, svoltando poi per Via Badia, oppure, dal centro di Anagni, percorrendo Via Gerere Navicella e svoltando per Via Badia. Risulta, invece, più complesso il suo raggiungimento con i mezzi pubblici, in quanto non vi sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani nelle immediate vicinanze del fabbricato. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Anagni-Fiuggi, distante circa 6 km dall'immobile.

La zona si presenta scarsamente dotata di servizi per la collettività (posta, banche, scuole), concentrati in prevalenza al centro del paese.

Come detto in premessa, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è composta da una porzione di piano terra e piano primo di un fabbricato su due piani fuori terra, con accessi indipendenti, corte esclusiva e locale deposito agricolo.

La costruzione dell'edificio risale agli inizi degli anni '70.

Alla porzione al piano terra si accede da ingresso su corte esclusiva, mentre al piano primo, attraverso una scala esterna con struttura metallica e legno.

La porzione immobiliare al piano terra presenta il seguente sviluppo planimetrico: ingresso, due bagni, quattro vani.

La porzione al piano primo, invece, si sviluppa nel seguente modo: ingresso con disimpegno, cucina, bagno, angolo cottura, sala da pranzo, tre vani adibiti a camere da letto, ripostiglio, balcone.

Il locale deposito agricolo appare finito e rifinito, con bagno, e due vani.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via della Badia, piano 1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

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 \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)

### CONFINI

---

La suddetta unità immobiliare, confina con:

- Foglio 25 part. 526 e 527 (EST);
- Foglio 25 part. 680 (OVEST);
- Foglio 25 part. 322-323 (SUD);

### CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,00 mq	85,00 mq	1,00	85,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	16,00 mq	16,00 mq	0,25	4,00 mq	0,00 m	1
Cortile	170,00 mq	170,00 mq	0,18	30,60 mq	0,00 m	T
Abitazione	84,00 mq	92,00 mq	1,00	92,00 mq	2,85 m	T

Fabbricato agricolo	60,00 mq	66,00 mq	0,20	13,20 mq	2,70 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>224,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>224,80 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono state desunte dalle planimetrie di progetto allegate all'ultimo titolo edilizio autorizzativo, e verificate in sede di sopralluogo con accurato rilievo metrico.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/09/1975 al 30/12/1984	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 25, Part. 162 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 85 40
Dal 30/12/1984 al 12/12/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 25, Part. 162 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 75 40
Dal 06/02/1990 al 28/10/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 500, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6,5 vani
Dal 12/12/1991 al 12/12/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 25, Part. 500 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 23 50
Dal 12/12/1991 al 19/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 25, Part. 500 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 23 50
Dal 01/01/1992 al 10/06/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 500, Sub. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5vani Piano T-1
Dal 10/06/1994 al 05/05/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 500, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 402,84 Piano T-1
Dal 20/06/2008 al 19/03/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 500, Sub. 1 Categoria A2

		Cl.3, Cons. 6,5 vani
Dal 05/05/2014 al 19/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 500, Sub. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 402,84 Piano T-1

A seguito delle analisi condotte, è stato verificato che 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
	25	500	1		A2	2	6,5 vani		402,84 €	T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
25	500				Ente Urbano		00 23 50 mq			Si	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalle verifiche effettuate presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Servizi catastali e di pubblicità immobiliare, è emerso che: l'unità immobiliare identificata al Foglio 25 mappale 500 sub. 1 del catasto fabbricati del comune di Anagni (FR), risulta mancante della planimetria catastale. Pertanto, non è stato possibile verificare la sussistenza della corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi.

Si rende necessario un aggiornamento della scheda catastale dell'immobile con redazione e deposito della planimetria catastale mancante.

Si stimano i costi per l'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare (DOCFA) in circa 2.000 euro, comprensive di spese tecniche e tributi speciali catastali, come previsto dall'Allegato 1 alla circolare n. 4 del 28 settembre 2012.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all' art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali.

## PATTI

---

Durante il sopralluogo presso i beni oggetto di pignoramento, effettuato in data 01 ottobre 2019 è stato possibile accertare che l'immobile risulta essere occupato dai debitori esecutati: Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## STATO CONSERVATIVO

---

Durante il sopralluogo effettuato in data 01/04/2019, è stato possibile verificare che l'immobile si trova in un discreto stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile oggetto di procedura esecutiva non è inserito in un contesto condominiale e non condivide con altre unità immobiliari, spazi comuni e di pertinenza.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalle verifiche effettuate presso l'UTC di Anagni non è emersa l'esistenza di servitù, usi civici e gravami sull'immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

PIANO TERRA:

STATO DI MANUTENZIONE: buono stato di manutenzione seppur con evidenti segni di incompiutezza per lavori di ristrutturazione non portati a termine.

STRUTTURA: la struttura portante dell'immobile è in muratura portante, con solai piani intermedi e del tetto in laterocemento.

ESPOSIZIONE: su Quattro lati Nord-Est – Nord – Nord-Ovest - SUD;

ALTEZZA UTILE INTERNA: ml. 2.85 c.a.;

COPERTURA: la copertura del fabbricato è del tipo a falde inclinate;

PARETI ESTERNE ED INTERNE: il paramento murario esterno è in muratura piena, rivestito ad Intonaco Civile e tinteggiato a tempera. Le pareti interne sono realizzate con mattoni forati, rivestite con intonaci del tipo civile e tinteggiate a tempera, ad esclusione delle pareti di bagno e cucina, rivestite con piastrelle di grès.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: pavimenti in piastrelle di ceramica.

INFISSI ESTERNI ED INTERNI: infissi esterni sono in legno con doppia vetrocamera. Gli infissi interni sono in legno.

IMPIANTO ELETTRICO: sottotraccia monofase 220V.

IMPIANTO IDRICO: sottotraccia, con scarico in fossa Imhoff;

IMPIANTO TERMICO: autonomo alimentato da termostufa, con elementi in alluminio per la distribuzione del calore nei vari ambienti.

Della proprietà fa parte un cortile ad uso esclusivo, pavimentato con battuto di cemento e perimetrato da muretto sovrastato da una rete di recinzione.

PIANO PRIMO:

STATO DI MANUTENZIONE: buono stato di manutenzione;

STRUTTURA: la struttura portante dell'immobile è in muratura portante, con solai piani intermedi e del tetto in laterocemento.

ESPOSIZIONE: su Quattro lati Nord-Est – Nord – Nord-Ovest - SUD;

ALTEZZA UTILE INTERNA: ml. 3.00 c.a.;

COPERTURA: la copertura del fabbricato è del tipo a falde inclinate;

PARETI ESTERNE ED INTERNE: paramento murario esterno in muratura piena, rivestito ad Intonaco Civile e tinteggiato a tempera. Pareti interne in forato, con intonaci del tipo civile e tinteggiatura, ad esclusione delle pareti di bagno e cucina, rivestite con piastrelle di grès.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: pavimenti in piastrelle in ceramica.

INFISSI ESTERNI ED INTERNI: infissi esterni sono in alluminio privi di elementi oscuranti. Gli infissi interni sono in legno.

IMPIANTO ELETTRICO: sottotraccia monofase 220V.

IMPIANTO IDRICO: sottotraccia, con scarico in fossa Imhoff;

IMPIANTO TERMICO: autonomo alimentato da termostufa, con elementi in alluminio per la distribuzione del calore nei vari ambienti.

Della proprietà fa parte un cortile ad uso esclusivo, pavimentato con battuto di cemento e perimetrato da muretto sovrastato da una rete di recinzione.

RIMESSA ATTREZZATURE AGRICOLE:

STATO DI MANUTENZIONE: buono stato di manutenzione.

STRUTTURA: la struttura portante dell'immobile è mista in muratura e calcestruzzo armato; copertura piana con solaio in laterocemento.

ESPOSIZIONE: su Quattro lati Nord-Est – Nord – Nord-Ovest - SUD;

ALTEZZA UTILE INTERNA: ml. 2.70 c.a.;

COPERTURA: la copertura del fabbricato è del tipo piana non praticabile;

PARETI ESTERNE ED INTERNE: il paramento murario esterno è in muratura piena, rivestito ad Intonaco Civile e tinteggiato a tempera. Le pareti interne sono realizzate con mattoni forati, rivestite con intonaci del tipo civile e tinteggiate a tempera, ad esclusione delle pareti di bagno e cucina, rivestite con piastrelle di grès.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: pavimenti in piastrelle di ceramica del tipo finto legno.

INFISSI ESTERNI ED INTERNI: infissi esterni sono in legno con doppia vetrocamera. Gli infissi interni sono in legno.

IMPIANTO ELETTRICO: sottotraccia monofase 220V.

IMPIANTO IDRICO: sottotraccia, con scarico in fossa Imhoff;

IMPIANTO TERMICO: autonomo con elementi in alluminio per la distribuzione del calore nei vari ambienti.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

L'immobile risulta essere occupato dai debitori esegutati: Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Durante il sopralluogo presso i beni oggetto di pignoramento, effettuato in data 01 ottobre 2019 è stato possibile accertare che l'immobile risulta essere occupato dai debitori esegutati: Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1991	**** Omissis ****	<b>Atto di donazione - donazione accettata</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Angelo Salvi di Anagni	17/12/1991	22234	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	10/01/1992		833
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 19/03/2013	**** Omissis ****	<b>Atto di donazione - donazione accettata</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Angelo Salvi di Anagni	19/03/2013	67987	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	05/04/2013		5432
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Il diritto di usufrutto relativo all'atto di donazione da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si è estinto e consolidato alla nuda proprietà a seguito del decesso dell'usufruttuaria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avvenuto in data 20 giugno 2008 (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 20/11/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Frosinone il 07/12/2007  
Reg. gen. 32891 - Reg. part. 8336  
Quota: 1/1 per la nuda proprietà  
Importo: € 216.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 120.000,00  
Rogante: Notaio Angelo Salvi di Anagni  
Data: 04/12/2007  
N° repertorio: 63369  
N° raccolta: 15620

### ***Trascrizioni***

- **ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA**  
Trascritto a Frosinone il 10/01/1992  
Reg. gen. 878 - Reg. part. 833  
Quota: 1/1 per nuda proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA**  
Trascritto a Frosinone il 05/04/2013  
Reg. gen. 7496 - Reg. part. 5432  
Quota: 1/1 nuda proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Frosinone il 10/04/2019  
Reg. gen. 7496 - Reg. part. 4646  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto CTU presso l'UTC del comune di Anagni (FR) è emerso quanto segue:

Il comune di Anagni è dotato di PRG (Piano Regolatore Generale).

All'interno del suddetto PRG, il compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva ricade interamente in zona omogenea "E - verde agricolo e verde privato", sottozona "E1 - verde agricolo" regolata dall'art. 13 delle NTA (Norme tecniche di Attuazione) del PRG:

#### Art. 13

Zona E - Verde agricolo e verde privato;

In tali zone sono ammesse soltanto costruzioni residenziali nel rispetto del D.M. 1.4.1968 N°1444 e costruzioni di tipo rurale o pertinente alle attività agricole.

#### Art. 13 bis

Zona E1 - Verde agricolo

In questa zona le costruzioni ad uso residenziale debbono avere un'altezza massima non superiore a m. 7,50, con 2 piani fuori terra ed una edificabilità fondiaria non superiore a mc. 0,03 per mq.; il lotto minimo non deve essere inferiore a mq. 10.000 e deve essere costituito interamente da appezzamenti di terreno tutti contigui fra loro. I distacchi dai confini e dal filo stradale non devono essere inferiori ad H. I distacchi fra edifici non devono essere inferiori a 2H e devono essere conformi ai paragrafi 2 e 3 dell'art.9 del D.M. 2.4.1968 n°1444 Art.14 bis.

Nelle zone agricole E1 e E2 le costruzioni, di tipo rurale o pertinenti alle attività agricole e comunque non residenziale quali stalle, porcilaie, silos, ricoveri per carri ed attrezzi, ecc., devono rispettare le disposizioni seguenti:

tali costruzioni non possono sorgere a distanza inferiore a 1.000 metri dai centri abitati;

l'edificabilità fondiaria non deve essere superiore a 0,05 mc/mq. sui terreni di pianura posti a quota inferiore a m. 250 s.l.m., a 0,03 mc/mq. sui terreni di collina posti fra quota 250 e 600 m. s.l.m. e a 0,01 mc/mq. sui terreni montani situati a quota superiore a m. 600 s.l.m.

All'interno del PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) - Tav. A, l'area ricade in zona: Paesaggio Agrario di continuità;

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto CTU presso l'UTC del comune di Anagni, previa richiesta di accesso agli amministrativi inviata a mezzo PEC in data 01/10/2019, è emerso che l'immobile risulta legittimato da concessione edilizia in sanatoria n. 12 del 18/03/2003, ai sensi della legge 47/85, per fabbricato ad uso abitazione e pertinenza agricola, ricadenti su area identificata al catasto fabbricati del comune di Anagni al Foglio 25 particella 500, rilasciato alla Sig. ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 21/03/2003.

Durante il sopralluogo effettuato presso il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, è stato verificato che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultimo titolo edilizio autorizzativo.

Dal confronto tra la documentazione cartacea e lo stato dei luoghi sono state rilevate le seguenti difformità:

#### PIANO PRIMO:

- modifica della sagoma della scala esterna di collegamento tra piano terra e piano primo, nonché del balcone, rispetto al progetto autorizzato;

#### PIANO TERRA:

- aumento della superficie utile e della volumetria del fabbricato con modifica della sagoma.
- difformità interne legate alla diversa distribuzione;
- apertura di vani nella muratura portante;

A seguire si vanno a descrivere in dettaglio le difformità rilevate:

- aumento volumetrico pari a circa 25 mc (circa 8 mq di superficie utile lorda) ottenuto con la chiusura della parte sottostante il balcone del piano primo; dimensioni interne nette 3,57x1,95.
- aumento volumetrico pari a circa 26 mc (circa 8 mq di superficie lorda) ottenuto con la chiusura della parte sottostante il balcone e la scala, autorizzati dal progetto. La volumetria ricavata è stata occupata da un bagno e dal disimpegno di ingresso; dimensioni interne nette 3,80x2,05.
- Aumento di cubatura fuori sagoma del fabbricato pari a circa 30 mc ottenuto con la creazione di un nuovo volume di dimensioni pari a 2,53 x 4,89 mt occupato da un locale di sgombero.
- Risultano variate la distribuzione interna dei locali e le relative destinazioni d'uso;
- Sono stati aperti dei vani nella muratura portante e modificato il posizionamento delle finestre sul fronte.

#### ANNESSO AGRICOLO

- modifica della distribuzione interna con la creazione di un bagno;
- modifica dei prospetti con l'apertura di finestre non autorizzate in progetto;
- presenza di utenze ad uso residenziale (tipo gas, scarichi cucina);

Per quanto attiene alle difformità precedentemente descritte, le opere realizzate in difformità al titolo edilizio in sanatoria non risultano sanabili in quanto in contrasto con le prescrizioni del PRG vigente nel comune di Anagni (FR) che non permette aumenti di cubatura e superficie utile ai fini residenziali.

Non sussistendo la possibilità di accedere al disposto di cui all'art. 40 della legge 47/85 e s.m.i., integrato dalla circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 2699 del 07/12/2005, trattandosi di ragioni del credito non antecedenti all'entrata in vigore della legge n. 269/2003 (01/10/2003), sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi come da concessione edilizia in sanatoria n. 12 del 18/03/2003.

Si stimano i costi da sostenere per il ripristino dello stato dei luoghi in circa 25.000 euro.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile oggetto di procedura esecutiva non è inserito in un contesto condominiale e pertanto non risultano pendenze economiche legate a 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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via della Badia, piano 1

L'immobile oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare ad uso residenziale, su due piani fuori terra, ubicata in una zona periferica del comune di Anagni, in provincia di Frosinone, precisamente in Via della Badia, a circa 6 Km di distanza dal Centro storico del comune ed a 4 km dal casello autostradale di Anagni dell'autostrada A1 Roma - Napoli. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato oggetto di analisi, è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato, percorrendo la SR155 raccordo di Fiuggi, svoltando poi per Via Badia, oppure, dal centro di Anagni, percorrendo Via Cerere Navicella e svoltando per Via Badia. Risulta, invece, più complesso il suo raggiungimento con i mezzi pubblici, in quanto non vi sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani nelle immediate vicinanze del fabbricato. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Anagni-Fiuggi, distante circa 6 km dall'immobile. La zona si presenta scarsamente dotata di servizi per la collettività (posta, banche, scuole), concentrati in prevalenza al centro del paese. Come detto in premessa, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è composta da una porzione di piano terra e piano primo di un fabbricato su due piani fuori terra, con accessi indipendenti, corte esclusiva e locale deposito agricolo. La costruzione dell'edificio risale agli inizi degli anni '70. Alla porzione al piano terra si accede da ingresso su corte esclusiva, mentre al piano primo, attraverso una scala esterna con struttura metallica e legno. La porzione immobiliare al piano terra presenta il seguente sviluppo planimetrico: ingresso, due bagni, quattro vani. La porzione al piano primo, invece, si sviluppa nel seguente modo: ingresso con disimpegno, cucina, bagno, angolo cottura, sala da pranzo, tre vani adibiti a camere da letto, ripostiglio, balcone. Il locale deposito agricolo appare finito e rifinito, con bagno, e due vani.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 500, Sub. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 500, Qualità Ente Urbano, Graffato Si

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)

Valore di stima del bene: € 202.320,00

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, è stata adottata come metodologia valutativa, quella sintetica comparativa (MCA). Questo metodo consiste nella stima di un valore medio unitario di mercato al mq, corrispondente al valore medio di mercato riscontrato nelle libere contrattazioni di compravendita nel Comune di Anagni (FR), per immobili con caratteristiche estrinseche ed intrinseche, simili a quelle dell'oggetto di valutazione. Il valore medio stimato viene moltiplicato poi per la superficie commerciale del bene, al fine di determinarne il più giusto valore di mercato.

Il dato del valore medio unitario, viene desunto attraverso un confronto tra i valori medi unitari di mercato contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari, aggiornata al 1° semestre dell'anno 2019, fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona OMI in cui ricade l'immobile, ed i valori di mercato

riscontrati a seguito di approfondita indagine di mercato presso gli operatori del settore immobiliare locale.

Al termine di un'approfondita analisi, il valore medio unitario di mercato per il bene oggetto di pignoramento, è stato stimato in 900,00 euro/mq. Il dato stimato ricade nell'intervallo di valori compresi tra il minimo di 900,00 euro/mq ed il massimo di 1.050,00 euro/mq, relativamente al Comune di Anagni (FR), Codice zona D1 Periferica, per abitazioni civili, in un normale stato conservativo, fornito dalla tabella dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare aggiornata al I° semestre dell'anno 2019.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Anagni (FR) - Via della Badia, piano 1	224,80 mq	900,00 €/mq	€ 202.320,00	100,00%	€ 202.320,00
				Valore di stima:	€ 202.320,00

Valore di stima: € 202.320,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	25000,00	€
Altro	2000,00	€

**Valore finale di stima: € 175.320,00**

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, è stata adottata come metodologia valutativa, quella sintetica comparativa (MCA). Questo metodo consiste nella stima di un valore medio unitario di mercato al mq, corrispondente al valore medio di mercato riscontrato nelle libere contrattazioni di compravendita nel Comune di Anagni (FR), per immobili con caratteristiche estrinseche ed intrinseche, simili a quelle dell'oggetto di valutazione. Il valore medio stimato viene moltiplicato poi per la superficie commerciale del bene, al fine di determinarne il più giusto valore di mercato.

Il dato del valore medio unitario, viene desunto attraverso un confronto tra i valori medi unitari di mercato contenuti nella tabella della banca dati delle quotazioni immobiliari, aggiornata al I° semestre dell'anno 2019, fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la zona OMI in cui ricade l'immobile, ed i valori di mercato riscontrati a seguito di approfondita indagine di mercato presso gli operatori del settore immobiliare locale.

Al termine di un'approfondita analisi, il valore medio unitario di mercato per il bene oggetto di pignoramento, è stato stimato in 900,00 euro/mq. Il dato stimato ricade nell'intervallo di valori compresi tra il minimo di 900,00 euro/mq ed il massimo di 1.050,00 euro/mq, relativamente al Comune di Anagni (FR), Codice zona D1 Periferica, per abitazioni civili, in un normale stato

conservativo, fornito dalla tabella dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare aggiornata al I° semestre dell'anno 2019.

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.

Ceccano, li 10/02/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Quattrini Armando

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atti di provenienza (Aggiornamento al 10/02/2020)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione edilizia in sanatoria (Aggiornamento al 10/02/2020)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 10/02/2020)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 10/02/2020)
- ✓ N° 1 Google maps - Inquadramento aereo (Aggiornamento al 10/02/2020)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure storiche aggiornate (Aggiornamento al 13/09/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 10/02/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota di trascrizione accettazione eredità (Aggiornamento al 10/02/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 10/02/2020)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Estratto norme tecniche attuazione PRG comune (Aggiornamento al 10/02/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborati planimetrici (Aggiornamento al 10/02/2020)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure storiche aggiornate (Aggiornamento al 20/11/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Invio raccomandate (Aggiornamento al 10/02/2020)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via della Badia, piano 1

L'immobile oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare ad uso residenziale, su due piani fuori terra, ubicata in una zona periferica del comune di Anagni, in provincia di Frosinone, precisamente in Via della Badia, a circa 6 Km di distanza dal Centro storico del comune ed a 4 km dal casello autostradale di Anagni dell'autostrada A1 Roma - Napoli. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato oggetto di analisi, è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato, percorrendo la SR155 raccordo di Fiuggi, svoltando poi per Via Badia, oppure, dal centro di Anagni, percorrendo Via Cerere Navicella e svoltando per Via Badia. Risulta, invece, più complesso il suo raggiungimento con i mezzi pubblici, in quanto non vi sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani nelle immediate vicinanze del fabbricato. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Anagni-Fiuggi, distante circa 6 km dall'immobile. La zona si presenta scarsamente dotata di servizi per la collettività (posta, banche, scuole), concentrati in prevalenza al centro del paese. Come detto in premessa, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è composta da una porzione di piano terra e piano primo di un fabbricato su due piani fuori terra, con accessi indipendenti, corte esclusiva e locale deposito agricolo. La costruzione dell'edificio risale agli inizi degli anni '70. Alla porzione al piano terra si accede da ingresso su corte esclusiva, mentre al piano primo, attraverso una scala esterna con struttura metallica e legno. La porzione immobiliare al piano terra presenta il seguente sviluppo planimetrico: ingresso, due bagni, quattro vani. La porzione al piano primo, invece, si sviluppa nel seguente modo: ingresso con disimpegno, cucina, bagno, angolo cottura, sala da pranzo, tre vani adibiti a camere da letto, ripostiglio, balcone. Il locale deposito agricolo appare finito e rifinito, con bagno, e due vani. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 500, Sub. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 500, Qualità Ente Urbano, Graffato Si. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1). Destinazione urbanistica: Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto CTU presso l'UTC del comune di Anagni (FR) è emerso quanto segue: Il comune di Anagni è dotato di PRG (Piano Regolatore Generale). All'interno del suddetto PRG, il compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva ricade interamente in zona omogenea "E - verde agricolo e verde privato", sottozona "E1 - verde agricolo" regolata dall'art. 13 delle NTA (Norme tecniche di Attuazione) del PRG: Art. 13 Zona E - Verde agricolo e verde privato; In tali zone sono ammesse soltanto costruzioni residenziali nel rispetto del D.M. 1.4.1968 N°1444 e costruzioni di tipo rurale o pertinente alle attività agricole. Art. 13 bis Zona E1 - Verde agricolo. In questa zona le costruzioni ad uso residenziale debbono avere un'altezza massima non superiore a m. 7,50, con 2 piani fuori terra ed una edificabilità fondiaria non superiore a mc. 0,03 per mq.; il lotto minimo non deve essere inferiore a mq. 10.000 e deve essere costituito interamente da appezzamenti di terreno tutti contigui fra loro. I distacchi dai confini e dal filo stradale non devono essere inferiori ad H. I distacchi fra edifici non devono essere inferiori a 2H e devono essere conformi ai paragrafi 2 e 3 dell'art.9 del D.M. 2.4.1968 n°1444 Art.14 bis. Nelle zone agricole E1 e E2 le costruzioni, di tipo rurale o pertinenti alle attività agricole e comunque non residenziali quali stalle, porcaie, silos, ricoveri per carri ed attrezzi, ecc., devono rispettare le disposizioni seguenti: tali costruzioni non possono sorgere a distanza inferiore a 1.000 metri dai centri abitati; l'edificabilità fondiaria non deve essere superiore a 0,05 mc/mq. sui terreni di pianura posti a quota inferiore a m. 250 s.l.m., a 0,03 mc/mq. sui terreni di collina posti fra quota 250 e 600 m. s.l.m. e a 0,01 mc/mq. sui terreni montani situati a quota superiore a m.

600 s.l.m. All'interno del PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) - Tav. A, l'area ricade in zona: Paesaggio Agrario di continuità;

**Prezzo base d'asta: € 175.320,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 61/2019 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 175.320,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Anagni (FR) - Via della Badia, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Nuda proprietà Usufrutto	<b>Quota</b>	1/1 1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 500, Sub. 1, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 500, Qualità Ente Urbano, Graffato Si	<b>Superficie</b>	224,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Durante il sopralluogo effettuato in data 01/04/2019, è stato possibile verificare che l'immobile si trova in un discreto stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	<p>L'immobile oggetto di pignoramento è un'unità immobiliare ad uso residenziale, su due piani fuori terra, ubicata in una zona periferica del comune di Anagni, in provincia di Frosinone, precisamente in Via della Badia, a circa 6 Km di distanza dal Centro storico del comune ed a 4 km dal casello autostradale di Anagni dell'autostrada A1 Roma - Napoli. L'immobile è inserito in un contesto urbano a connotazione rurale, con bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato oggetto di analisi, è facilmente raggiungibile con mezzo di trasporto privato, percorrendo la SR155 raccordo di Fiuggi, svoltando poi per Via Badia, oppure, dal centro di Anagni, percorrendo Via Cerere Navicella e svoltando per Via Badia. Risulta, invece, più complesso il suo raggiungimento con i mezzi pubblici, in quanto non vi sono fermate delle linee dei bus urbani ed extraurbani nelle immediate vicinanze del fabbricato. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Anagni-Fiuggi, distante circa 6 km dall'immobile. La zona si presenta scarsamente dotata di servizi per la collettività (posta, banche, scuole), concentrati in prevalenza al centro del paese. Come detto in premessa, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è composta da una porzione di piano terra e piano primo di un fabbricato su due piani fuori terra, con accessi indipendenti, corte esclusiva e locale deposito agricolo. La costruzione dell'edificio risale agli inizi degli anni '70. Alla porzione al piano terra si accede da ingresso su corte esclusiva, mentre al piano primo, attraverso una scala esterna con struttura metallica e legno. La porzione immobiliare al piano terra presenta il seguente sviluppo planimetrico: ingresso, due bagni, quattro vani. La porzione al piano primo, invece, si sviluppa nel seguente modo: ingresso con disimpegno, cucina, bagno, angolo cottura, sala da pranzo, tre vani adibiti a camere da letto, ripostiglio, balcone. Il locale deposito agricolo appare finito e rifinito, con bagno, e due vani.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta essere occupato dai debitori eseguiti: Sig.ra **** Omissis **** e Sig. **** Omissis ****.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Frosinone il 07/12/2007  
Reg. gen. 32891 - Reg. part. 8336  
Quota: 1/1 per la nuda proprietà  
Importo: € 216.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 120.000,00  
Rogante: Notaio Angelo Salvi di Anagni  
Data: 04/12/2007  
N° repertorio: 63369  
N° raccolta: 15620
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Frosinone il 10/04/2019  
Reg. gen. 7496 - Reg. part. 4646  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura