

# TRIBUNALE DI FROSINONE

*Ill. mo Giudice Dott.ssa  
Simona DI NICOLA*

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°124/2020 R.G.E.

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**GUBER BANCA S.P.A.**  
(creditore procedente)

**CONTRO**

**[REDACTED]**  
(debitore esecutato)

PROSSIMA UDIENZA: 01/03/2023

Dott. Ing. **Antonino Quaranta**  
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI FROSINONE  
Dott. Ing. **ANTONINO QUARANTA**  
Sez. A. n. 1938  
Ingegnere ed ambientale  
industriale dell'informazione



---

# TRIBUNALE DI FROSINONE

---

## SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Quaranta Antonino, nell'Esecuzione Immobiliare 124/2020 del R.G.E.

promossa da

**GUBER BANCA SPA**

*Codice fiscale: 03140600176*

*Partita IVA: 03140600176*

*Brescia (BS)*

**FUTURA 2019 S.R.L**

*Codice fiscale: 10901920966*

*Partita IVA: 10901920966*

*Milano (MI)*

contro

████████████████████  
████████████████████  
██  
████████████████



**SOMMARIO**

Incarico.....5

Premessa.....5

Descrizione.....5

**Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40/C, piano T .....5

**Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40/A, piano T-1 .....6

**Bene N° 3** - Terreno ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40 , piano T .....7

Lotto 1 .....8

Completezza documentazione ex art. 567 .....8

**Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40/C, piano T .....8

**Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40/A, piano T-1 .....8

**Bene N° 3** - Terreno ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40 , piano T .....8

Titolarità .....8

**Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40/C, piano T .....8

**Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40/A, piano T-1 .....9

**Bene N° 3** - Terreno ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40 , piano T .....9

Confini .....10

**Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40/C, piano T .....10

**Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40/A, piano T-1 .....10

**Bene N° 3** - Terreno ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40 , piano T .....10

Consistenza .....10

**Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40/C, piano T .....10

**Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40/A, piano T-1 .....11

**Bene N° 3** - Terreno ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40 , piano T .....12

Cronistoria Dati Catastali .....13

**Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40/C, piano T .....13

**Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40/A, piano T-1 .....13

**Bene N° 3** - Terreno ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40 , piano T .....13

Dati Catastali .....14

**Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40/C, piano T .....14

**Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40/A, piano T-1 .....14

**Bene N° 3** - Terreno ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40 , piano T .....15

Precisazioni..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

**Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40/C, piano T **Errore. Il segnalibro non è definito.**



Stato conservativo.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40/C, piano T .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40/A, piano T-1 .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40 , piano T .....	16
Parti Comuni.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40/C, piano T .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40/A, piano T-1 .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40 , piano T .....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40/C, piano T .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40/A, piano T-1 .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40 , piano T .....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40/C, piano T .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40/A, piano T-1 .....	18
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40 , piano T .....	18
Stato di occupazione .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40/C, piano T .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40/A, piano T-1 .....	19
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40 , piano T .....	19
Provenienze Ventennali.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40/C, piano T .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40/A, piano T-1 .....	20
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40 , piano T .....	21
Formalità pregiudizievoli.....	21
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40/C, piano T .....	21
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40/A, piano T-1 .....	22
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40 , piano T .....	24
Normativa urbanistica .....	25
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40/C, piano T .....	25
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40/A, piano T-1 .....	25
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40 , piano T .....	25
Regolarità edilizia .....	26



<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40/C, piano T .....	26
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40/A, piano T-1 .....	27
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40 , piano T .....	29
Vincoli od oneri condominiali .....	30
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40/C, piano T .....	30
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40/A, piano T-1 .....	31
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40 , piano T .....	31
Stima / Formazione lotti .....	32
Riepilogo bando d'asta .....	38
<b>Lotto 1</b> .....	38
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 124/2020 del R.G.E.....	41
<b>Lotto 1</b> .....	41
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	43
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40/C, piano T .....	43
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40/A, piano T-1 .....	43
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40 , piano T .....	44



---

## INCARICO

---

All'udienza del 09/12/2020, il sottoscritto Ing. Quaranta Antonino, con studio in Via Fossato Aurello, 28 - 03020 - Pico (FR), email [ing.tony@libero.it](mailto:ing.tony@libero.it), PEC [antonino.quaranta@ingpec.eu](mailto:antonino.quaranta@ingpec.eu), Tel. 328 7024417, Fax 0776 544310, 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** - Locale commerciale ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40/C, piano T
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40/A, piano T-1
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40 , piano T

---

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA MOLA DI SOTTO, 40/C, PIANO T**

---

Il compendio pignorato è costituito da unico lotto costituito da tre beni:

- bene 1 - locale ad uso commerciale e depositi identificato con categoria D/8 (sub.3);
- bene 2 - abitazione su due livelli (identificata dal sub.2);
- bene 3 - terreno agricolo identificato da corte perimetrale come b.c.n.c. (sub. 1) della superficie di circa 3400 mq.

**Il bene n°1** è costituito da capannone adibito parte a locale commerciale e parte ad uso deposito, situato ad Anagni in via Mola di Sotto, 40/C, identificato al N.C.E.U. al fg. 66, part. 84, sub. 3 categoria D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale) avente superficie tot. lorda di circa 525,00 mq (di cui 322,00 mq ad uso locale commerciale e 203,00 mq ad uso locali deposito, oltre porticato di circa 80,00 mq, con corte esclusiva di circa 349,00 mq.

L'immobile ricade nella zona a destinazione agricola "E2 zona agricola vincolata" del PRG del comune di Anagni e dista circa 4,5 km dal centro urbano ed a circa 1,0 km da via Casilina, pertanto facilmente raggiungibile per poter essere utilizzato sia come deposito merci, sia come attività ad uso commerciale.

Il locale pignorato si sviluppa su unico piano terra, realizzato senza titolo abilitativo e successivamente condonato con concessione edilizia in sanatoria n.21/2008 (legge 47/85).

L'accesso all'immobile avviene da via Mola di Sotto, 40/C, attraverso corte esterna condominiale (b.c.n.c. identificata con il sub. 1 in planimetria) pignorata, ed accedendo al portone in ferro.

L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da locali ad uso deposito, da porticato, da locale commerciale, da locali ad uso ufficio e servizi wc. oltre ad una porzione di corte esclusiva graffata al sub.3.

La porzione di immobile viene posta in vendita per la quota pari ad 1/1 della piena proprietà.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **Accesso al fabbricato**

Il sottoscritto C.T.U., previo avviso tramite raccomandata, fissava l'inizio delle operazioni peritali per il

giorno 20/01/2021 alle ore 9.00, in Anagni, alla via Mola di Sotto, 40/A, presso il fabbricato oggetto di esecuzione (allegato n°1).

Al sopralluogo del 20/01/2021 è convenuto il [REDACTED] che ha permesso l'accesso all'immobile, l'avv. Antonello Lucchese (custode dell'immobile), [REDACTED]

[REDACTED] ha proceduto ad ispezionare l'immobile e ad effettuare tutti i rilievi della distribuzione, misurazione interna dell'immobile, accertamento condizioni di manutenzione, presenza e qualità delle finiture e qualità degli impianti. Al fine di meglio descrivere l'immobile oggetto di esecuzione il sottoscritto scattava alcune foto.

Considerate le dimensioni degli immobili per ultimare il rilievo è stato fissato ulteriore sopralluogo avvenuto in data 05/02/2021 alle ore 16:00 per effettuare il rilievo interno del locale commerciale identificato in parte del sub.3. Considerato che tale parte dell'immobile risultava locata alla ditta [REDACTED]

[REDACTED] che ne deteneva e detiene le chiavi.

## **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA MOLA DI SOTTO, 40/A, PIANO T-1**

Il compendio pignorato è costituito da unico lotto costituito da tre beni:

- bene 1 - locale ad uso commerciale e depositi identificato con categoria D/8 (sub.3);
- bene 2 - abitazione su due livelli (identificata dal sub.2);
- bene 3 - terreno agricolo identificato da corte perimetrale come b.c.n.c. (sub. 1) della superficie di circa 3400 mq.

**Il bene n°2** è costituito da abitazione civile posta su due livelli, situata ad Anagni in via Mola di Sotto, 40/A, identificata al N.C.E.U. al fg. 66, part. 84, sub. 2 categoria A/7 (abitazione in villini) avente superficie tot. lorda commerciale di circa 452,00,00 mq (di cui 221,50 mq a piano terra con locale garage di 39,50 mq, abitazione a piano primo di 208,00 mq, con terrazzo di 58,50 mq e balconi di 18,30 mq.

I due beni (bene 1 e bene2) sono circondati da corte esterna identificata dal sub.1 come b.c.n.c. avente superficie di circa 3400,00 mq.

L'immobile ricade nella zona a destinazione agricola "E2 zona agricola vincolata" del PRG del comune di Anagni e dista circa 4,5 km dal centro urbano ed a circa 1,0 km da via Casilina, pertanto facilmente raggiungibile.

Il fabbricato pignorato si sviluppa su due livelli, piano terra e piano primo, realizzato parte prima del primo settembre del 1967 e parte successivamente condonato con concessione edilizia a sanatoria n.21/2008 (legge 47/85).

L'accesso all'immobile avviene da via Mola di Sotto, 40/A, attraverso corte esterna (b.c.n.c. identificata con il sub. 1 in planimetria) pignorata, ed accedendo da portafinestra in legno/vetro.

L'abitazione oggetto di esecuzione è costituita a piano terra da studio, cucina, soggiorno, n°3 disimpegni, n.2 servizi wc, n.2 ripostigli, da n. 3 camere da letto oltre a vano scala per accedere al piano superiore. A piano primo è costituita da soggiorno, cucina, n.2 servizi wc, n. 4 disimpegni, n.4 camere da letto, n.2 balconi e da un terrazzo.

A piano terra è presente un porticato ricadente sul sub.1 (b.c.n.c. ai sub. 2 e 3) per il quale non è stata rinvenuta alcuna documentazione. L'immobile viene posta in vendita per la quota pari ad 1/1 della piena proprietà.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**Accesso al fabbricato**

Il sottoscritto C.T.U., previo avviso tramite raccomandata, fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 20/01/2021 alle ore 9.00, in Anagni, alla via Mola di Sotto, 40/A, presso il fabbricato oggetto di esecuzione (allegato n°1).

Al sopralluogo del 20/01/2021 è convenuto il [REDACTED] che ha permesso l'accesso all'immobile, [REDACTED] in presenza dell'esecutato con l'ausilio del collaboratore, [REDACTED] ha proceduto ad ispezionare l'immobile e ad effettuare tutti i rilievi della distribuzione, misurazione interna dell'immobile, accertamento condizioni di manutenzione, presenza e qualità delle finiture e qualità degli impianti. Al fine di meglio descrivere l'immobile oggetto di esecuzione il sottoscritto scattava alcune foto.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA MOLA DI SOTTO, 40 , PIANO T**

Il compendio pignorato è costituito da unico lotto costituito da tre beni:

- bene 1 - locale ad uso commerciale e depositi identificato con categoria D/8 (sub.3);
- bene 2 - abitazione su due livelli (identificata dal sub.2);
- bene 3 - terreno agricolo identificato da corte perimetrale come b.c.n.c. (sub. 1) della superficie di circa 3400 mq.

**Il bene n.3** è costituito da terreno agricolo situato ad Anagni in via Mola di Sotto, 40, avente superficie scoperta di circa 3.400 mq. Tale terreno presenta recinzione su tutti e 4 i lati e rappresenta la corte dei fabbricati identificati dal bene n.2 e 3. Per tale motivo è presente al N.C.E.U. al fg. 66, part. 84, sub. 1 come b.c.n.c. ai sub. 2 e 3.

L'appezzamento di terreno agricolo ricade nella zona a destinazione agricola "E2 zona agricola vincolata" del PRG del comune di Anagni e dista circa 4,5 km dal centro urbano ed a circa 1,0 km da via Casilina, pertanto facilmente raggiungibile.

Su tale terreno insistono dei locali adibiti a cantina, pollaio, porcilaie e locale deposito, i quali risultano privi di titoli abilitativi in quanto non presenti nella concessione edilizia in sanatoria n. 21/2008 rilasciata dal comune di Anagni ai sensi della legge 47/85.

L'accesso all'appezzamento di terreno e ad i suoi immobili avviene da via Mola di Sotto, 40/A e 40/c, attraverso cancelli in ferro.

Sull'appezzamento di terreno sono presenti le seguenti strutture:

- locale rimessa avente superficie lorda di circa 35,00 mq;
- locale cantina + pollaio + porcilaie per una superficie lorda di circa 181,50 mq;
- Porticato della superficie di circa 55,00 mq già considerato nel bene n.2.

Tali strutture sono prive di titoli abilitativi pertanto sono da considerarsi da demolire.

L'appezzamento di terreno (area urbana identificata dal sub.1) viene posta in vendita per la quota pari ad 1/1 della piena proprietà.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**Accesso al fabbricato**

Il sottoscritto C.T.U., previo avviso tramite raccomandata, fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 20/01/2021 alle ore 9.00, in Anagni, alla via Mola di Sotto, 40/A, presso il fabbricato oggetto di



esecuzione (allegato n°1).

Al sopralluogo del 20/01/2021 è convenuto il

assistente del C.T.U.

Il C.T.U. in presenza dell'esecutato con l'ausilio del collaboratore, ha proceduto ad ispezionare l'immobile e ad effettuare tutti i rilievi della distribuzione, misurazione interna dell'immobile, accertamento condizioni di manutenzione, presenza e qualità delle finiture e qualità degli impianti. Al fine di meglio descrivere l'immobile oggetto di esecuzione il sottoscritto scattava alcune foto.

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40/C, piano T
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40/A, piano T-1
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40 , piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBIcato A ANAGNI (FR) - VIA MOLA DI SOTTO, 40/C, PIANO T**

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

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A ANAGNI (FR) - VIA MOLA DI SOTTO, 40/A, PIANO T-1**

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

**BENE N° 3 - TERRENO UBIcato A ANAGNI (FR) - VIA MOLA DI SOTTO, 40 , PIANO T**

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

### TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBIcato A ANAGNI (FR) - VIA MOLA DI SOTTO, 40/C, PIANO T**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

**Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.**

In data 17/05/2022 il sottoscritto richiedeva estratto di matrimonio con annotazioni marginali presso il comune di Anagni, in data 19/05/2022 l'ufficio dello stato civile del comune di Anagni rilasciava estratto di matrimonio dal quale risulta che il [REDACTED]

**Annotazioni:**

All'atto del matrimonio i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Con atto in data 22/05/2014 a rogito del notaio Elio Bergamo del distretto notarile di Roma Velletri Civitavecchia è stato costituito un fondo patrimoniale per far fronte ai bisogni della famiglia degli sposi.

Con provvedimento del Tribunale di Frosinone in data 11/07/2017 RG n° 1258/2017 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA MOLA DI SOTTO, 40/A, PIANO T-1**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

**Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.**

In data 17/05/2022 il sottoscritto richiedeva estratto di matrimonio con annotazioni marginali presso il comune di Anagni, in data 19/05/2022 l'ufficio dello stato civile del comune di Anagni rilasciava estratto di matrimonio dal quale risulta che il sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio in data [REDACTED]

**Annotazioni:**

All'atto [REDACTED]

[REDACTED] in data 22/05/2014 a rogito del notaio Elio Bergamo del distretto notarile di Roma Velletri Civitavecchia è stato costituito un fondo patrimoniale per far fronte ai bisogni della famiglia degli sposi.

Con provvedimento del Tribunale di Frosinone in data [REDACTED] è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA MOLA DI SOTTO, 40 , PIANO T**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**CONFINI**

**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA MOLA DI SOTTO, 40/C, PIANO T**

Gli immobili costituenti il bene n°1 identificati catastalmente al fg. 66 part. 84 sub.3 confinano rispettivamente:  
 con il sub. n.2 di proprietà dell'esecutato attuale bene n.2 con la corte identificata con il sub. n°1 (b.c.n.c. ai sub. 2 e 3) che a sua volta confina con la particella n. 451 di proprietà dei sig.ri [REDACTED] [REDACTED] salvo altri.

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA MOLA DI SOTTO, 40/A, PIANO T-1**

L'abitazione costituente il bene n°2 identificato catastalmente al fg. 66 part. 84 sub.2 confina rispettivamente:  
 con il sub.n.3 di proprietà dell'esecutato attuale bene n.1 con la corte identificata con il sub. n°1 (b.c.n.c. ai sub. 2 e 3) che a sua volta confina con la particella n. 451 di proprietà dei [REDACTED] [REDACTED] salvo altri.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA MOLA DI SOTTO, 40 , PIANO T**

L'immobile costituente il bene n°3 identificato catastalmente al fg. 66 part. 84 sub.1 (corte perimetrale ai sub. 2 e 3) confina rispettivamente:  
 - con la particella n. 451 di proprietà dei [REDACTED] [REDACTED] con sede in Anagni (FR), con via Mola di Sotto, con la particella n. 85 di proprietà del sig. [REDACTED] [REDACTED] salvo altri.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA MOLA DI SOTTO, 40/C, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	262,00 mq	287,00 mq	1,00	287,00 mq	4,50 m	T
Locali uffici	22,20 mq	27,50 mq	1,00	27,50 mq	3,30 m	T
Servizi wc	5,70 mq	7,50 mq	1,00	7,50 mq	3,00 m	T
Porticato	80,80 mq	80,80 mq	0,25	20,20 mq	3,60 m	T
Locali deposito	192,00 mq	203,90 mq	0,40	81,56 mq	5,00 m	T
Locale tecnico	11,00 mq	14,00 mq	0,20	2,80 mq	3,00 m	T



Corte esclusiva	349,00 mq	349,00 mq	0,02	6,98 mq	0,00 m
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>433,54 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>433,54 mq</b>	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il locale commerciale con i relativi depositi costituenti il bene n.1 identificati catastalmente dal sub. 3 della part. 84 **sono identificati su unico piano terra** e costituiti da:

- n°1 locale commerciale avente superficie netta di 262,00 mq;
- n°1 locale uffici avente superficie netta di 22,20 mq;
- n°2 servizi (bagni) avente superficie totale netta di (3,50+1,2,20)= 5,70 mq;
- n°2 locali deposito aventi superficie totale netta di 192,00 mq;
- n°1 locale tecnico avente superficie netta di circa 11,00 mq;
- n°1 Corte esclusiva avente superficie di circa 349,00 mq;

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA MOLA DI SOTTO, 40/A, PIANO T-1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano terra	159,20 mq	221,50 mq	1,00	221,50 mq	3,00 m	Terra
Garage	34,20 mq	39,50 mq	0,20	7,90 mq	3,00 m	Terra
Tettoia	9,40 mq	9,40 mq	0,10	0,94 mq	3,00 m	Terra
Porticato abusivo	55,50 mq	55,50 mq	0,00	0,00 mq	3,30 m	Terra
Abitazione piano primo	154,70 mq	208,00 mq	1,00	208,00 mq	3,00 m	Primo
Terrazza	58,50 mq	58,50 mq	0,15	8,78 mq	0,00 m	Primo
Balcone coperto	8,30 mq	8,30 mq	0,40	3,32 mq	3,00 m	Primo
Balcone	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>452,94 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>452,94 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'abitazione avendo una dimensione di oltre 200,00 mq a piano potrebbe essere divisa in due cioè realizzare due appartamenti suddividendola in piani, ma considerato che il fabbricato ricade in zona agricola del PRG del comune di Anagni, non è prevista la divisione/frazionamento degli immobili ai sensi della legge regionale 38/99 art. 55, ad eccezione se non si possiede il titolo di imprenditore agricolo o coltivatore diretto. ***Difatti ai soggetti che non sono nelle condizioni previste dal comma 4 sono preclusi gli interventi di frazionamento o accorpamento che rientrano nella manutenzione straordinaria, di cui al dell'art. 55, comma 3bis, della l.r. 38/1999.***

**L'abitazione si sviluppa su due livelli, a piano terra è costituita da:**

- n.1 vano adibito a studio della superficie netta di circa 20,40 mq;
- n.1 vano adibito a soggiorno della superficie netta di circa 27,50 mq;
- n.1 vano adibito a cucina della superficie netta di circa 13,30 mq;
- n.2 ripostigli della superficie netta di circa (5,70 + 2,70) mq = 8,40 mq;
- n.2 servizi wc della superficie netta di circa (3,00 + 9,30) mq = 12,30 mq;
- n.3 disimpegni della superficie netta di circa (8,80 + 7,80 + 3,00) mq = 19,60 mq;
- n.3 camere da letto della superficie netta di circa (16,20 + 9,90 + 15,30)mq =41,40 mq;
- n.1 vano scala adibito ad androne con ripostiglio della superficie netta di circa (11,90 + 3,50) mq= 15,40mq;
- n.1 locale garage della superficie netta di circa 34,20 mq;
- n.1 porticato della superficie di circa 55,50 mq (non considerato nella superficie commerciale).

**A piano primo è costituita da:**

- n.2 vani adibiti a soggiorno della superficie netta di circa (31,20 + 20,70) mq= 51,90 mq;
- n.1 vano adibito a cucina della superficie netta di circa 10,70 mq;
- n.2 servizi wc della superficie netta di circa (3,60 + 6,60) mq = 10,20 mq;
- n.4 disimpegni della superficie netta di circa (4,50 + 6,60 + 5,50 + 5,70) mq = 22,30 mq;
- n.4 camere da letto della superficie netta di circa (15,10 + 17,80 + 10,00 + 16,70) mq =59,60 mq;
- n.1 terrazzo della superficie di circa 58,50 mq;
- n.2 balconi della superficie di circa (8,30+10,00) mq = 18,30 mq.

Gli immobili identificati dal ben n.1 e bene n.2 sono circondati da corte identificata dal sub.1 come b.c.n.c..  
La corte presenta recinzione su tutto il perimetro con due accessi carrabili uno per il bene n.1 ed un'altro per il bene n.2.

**N.B.** Sulla corte perimetrale del fabbricato identificata con il sub.1 sono state realizzate le seguenti strutture:

- Porticato con struttura portante in cemento armato e copertura in legno della dimensione di circa 55,50 mq;
  - Locale rimessa avente superficie lorda di circa 35,00 mq;
  - locali/depositi, pollaio e porcilaie avente superficie totale lorda di circa 181,50 mq;
- tali strutture (porticato, locale rimessa, cantine, pollaio e porcilaie) risultano essere state realizzate senza titolo edilizio pertanto sono da considerarsi abusive.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA MOLA DI SOTTO, 40 , PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile - corte sub.1	3400,00 mq	3400,00 mq	1,00	3400,00 mq	0,00 m	Terra
Annessi agricoli + Cantina da demolire	157,10 mq	181,50 mq	0,00	0,00 mq	2,20 m	Terra
Locale rimessa da demolire	31,20 mq	35,00 mq	0,00	0,00 mq	3,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3400,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3400,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBIcato A ANAGNI (FR) - VIA MOLA DI SOTTO, 40/C, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/05/2006 al 09/12/2022	████████████████████ ████████████████████ piena proprietà per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 66, Part. 84, Sub. 3 Categoria D8 Rendita € 5.094,00 Piano T

I titolari catastali coincidono con quelli reali.

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A ANAGNI (FR) - VIA MOLA DI SOTTO, 40/A, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/06/2006 al 20/02/2023	████████████████████ ████████████████████ piena proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 66, Part. 84, Sub. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 15,5 Rendita € 1.560,99 Piano T-1

i titolari catastali corrispondono con quelli reali.

**BENE N° 3 - TERRENO UBIcato A ANAGNI (FR) - VIA MOLA DI SOTTO, 40 , PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/09/1975 al 26/08/2004	████████████████████ ████████████████████ proprietà 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 66, Part. 84 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 47 30
Dal 26/08/2004 al 06/05/2005	████████████████████ ████████████████████ Proprietà per 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 66, Part. 84 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 46 30 Reddito dominicale € 41,85 Reddito agrario € 19,13
Dal 06/05/2005 al 26/05/2006	████████████████████ ████████████████████ Proprietà per 1/1 fino al 06/05/2005	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 66, Part. 84 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 46 30
Dal 26/05/2006 al 20/02/2023	████████████████████ ████████████████████ piena Proprietà per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 66, Part. 84, Sub. 1 Categoria F1

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA MOLA DI SOTTO, 40/C, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	66	84	3		D8				5094 €	T	

**Corrispondenza catastale**

**Corrispondenza tra planimetria catastale e stato di fatto.**

Confrontando la planimetria catastale del locale commerciale con i relativi depositi (sub.3) con il rilievo dello stato di fatto (come riportato in planimetria all'allegato n°7.3) si è riscontrata difformità consistente nella chiusura di alcune porte, nell'ampliamento dei servizi wc, eliminazione di un ufficio interno al locale commerciale, trasformazione di una finestra in porta per accesso al servizio wc, realizzazione di locale tecnico all'interno dei locali depositi. Per tale difformità doveva essere presentata variazione catastale successiva alla presentazione della SCIA del 2015, considerato che non è stata presentata variazione catastale per diversa distribuzione di spazi interni, dovrà essere presentata dal futuro acquirente, pertanto il valore commerciale dello stesso sarà decurtato delle spese per la variazione da effettuarsi.

**Corrispondenza tra planimetria stato di fatto e progetto autorizzato.**

Confrontando la planimetria dello stato di fatto con la documentazione progettuale presente presso l'ufficio urbanistica del comune di Anagni (SCIA avente prot. n.16296 del 13-8-2015) si è riscontrata solo una difformità consistente nella realizzazione del locale tecnico all'interno di un locale deposito (vedasi allegato n°7.4).

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA MOLA DI SOTTO, 40/A, PIANO T-1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	66	84	2		A7	1	15,5		1560,99 €	T-1	

**Corrispondenza catastale**

**Corrispondenza tra planimetria catastale e stato di fatto.**

Confrontando la planimetria catastale del 2006 (allegato n°2, planimetria sub.2) con il rilievo dello stato di fatto (come riportato in planimetria all'allegato n°7.5), si riscontrano difformità consistenti al piano terra in diversa distribuzione degli spazi interni, realizzazione di alcune aperture verso l'esterno, realizzazione del porticato e chiusura di due porte (vedasi planimetria di confronto 7.8), mentre al piano primo non si riscontrano difformità.

Per tali difformità non è stata presentata variazione catastale in quanto è presente un porticato privo di autorizzazione che deve essere demolito, pertanto verrà decurtato il valore finale dal costo necessario alla presentazione della variazione catastale.

**Corrispondenza tra planimetria stato di fatto e progetto autorizzato.**

Da accesso agli atti presso il comune di Anagni è risultato che per il fabbricato in oggetto è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n°21 del 2008 (legge 47/85), rilasciata il 27/02/2008. Considerato che non sono stati rinvenuti gli elaborati grafici allegati alla concessione in sanatoria è stata presa in considerazione la planimetria catastale in quanto datata 2006, pertanto è stato effettuato il confronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto. Pertanto le difformità ricadenti sul bene n.2 sono quelle descritte pocanzi.

Per tali difformità non è stata presentata SCIA per la realizzazione dei lavori consistenti in diversa distribuzione degli spazi interni, richiesta di autorizzazione sismica presso area genio civile per aperture su muratura portante e realizzazione di porticato, autorizzazione paesaggistica per svincolo dell'area in quanto ricadente a distanza inferiore ai 150 m dai corsi d'acqua (legge Galasso). Nella sezione regolarità edilizia verranno descritte le opere sanabili e quelle da demolire.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA MOLA DI SOTTO, 40 , PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	66	84	1		F1						

**Corrispondenza catastale**

**Corrispondenza tra coltura del terreno e quanto riportato dallo stato di fatto.**

Da rilievo dello stato di fatto sull'area urbana sono presenti locali rimesse, porcilaie, pollai, ecc, non riportati catastalmente e privi di titoli abilitativi pertanto vanno rimossi.

Non è stata presentata variazione catastale in quanto gli immobili vanno demoliti e ripristinato lo stato dei luoghi.

**STATO CONSERVATIVO**





**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA MOLA DI SOTTO, 40/C, PIANO T**

Gli immobili identificati dal sub. 1 part. 84 realizzati parte prima del settembre del 1967 e parte successivamente, condonati con rilascio di concessione edilizia in sanatoria n. 21/2008 (legge 47/85) si sviluppano su unico piano fuori terra.

Gli stessi si presentano sia internamente che esternamente in mediocre stato conservativo. Il locale commerciale realizzato con struttura portante in muratura con blocchi squadrate di tufo, si presenta intonacato e rifinito sia internamente che esternamente, mentre i locali depositi realizzati parte in blocchi di cls bucati e parte in cemento armato si presentano al grezzo (senza intonaco e rifiniture).

Il locale adibito a locale commerciale con i relativi uffici e servizi sono dotati di impianto idrico ed elettrico, le pavimentazioni sono parte in battuto di cls (locali depositi) e parte in gres porcellanato (zona uffici e servizi wc), le finestre sono in ferro a singolo vetro, le porte interne in legno tamburato. L'immobile (zona adibita ad uso uffici) non è presente impianto di riscaldamento.

L'accesso agli immobili avviene da via Mola di Sotto, 40/C, attraversando il sub. 1 (corte - b.c.n.c. ai sub. 2 e 3).

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA MOLA DI SOTTO, 40/A, PIANO T-1**

L'immobile realizzato parte negli anni 60 e parte negli anni 70 si presenta esternamente in buono stato conservativo, le facciate esterne si presentano completamente intonacate e rifinite con idropittura.

**Internamente *l'immobile disposto su due livelli si presenta:***

- **al piano terra** ristrutturato e rifinito in tutte le sue parti, dotato di impianto idrico ed elettrico, la pavimentazione è in cotto, le finestre in legno con doppio vetro con annesse grate di protezione, le porte interne sono in legno massello. L'immobile viene riscaldato tramite caldaia a gas, con elementi radianti in alluminio.

- **al piano primo** è rifinito in tutte le sue parti ma necessita di ristrutturazione in quanto presenta alcune parti con distacco di intonaco, mattonelle in gres porcellanato distaccate, le finestre in legno con vetro singolo, ecc. Al momento del sopralluogo non utilizzato come abitazione.

L'accesso al fabbricato avviene da via Mola di sotto 40/A attraverso cancello in ferro che da accesso alla corte comune del fabbricato (b.c.n.c. - sub.1, pignorata), accedendo al fabbricato tramite portafinestra in legno/vetro, come visibile da allegato n°3 - fotografico, bene n°2).

E' presente recinzione in muratura lungo il perimetro della corte di tutto il fabbricato (vedasi allegato n°3 - fotografico).

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA MOLA DI SOTTO, 40 , PIANO T**

Il terreno si presenta parte pavimentato con battuto stabilizzato, parte pavimentato in cls e parte lasciato alla spontanea vegetazione.

**PARTI COMUNI****BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA MOLA DI SOTTO, 40/C, PIANO T**

L'accesso agli immobili identificati dal sub. 3 avviene da via Mola Di Sotto, 40/C, attraversando il sub.1 (corte - b.c.n.c. ai sub. 2 e 3). Non risultano parti comuni sulla particella 84, sub. 3.

Non risultano fusioni realizzate sul piano fisico con quello pignorato.

---

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA MOLA DI SOTTO, 40/A, PIANO T-1**

---

L'accesso all'abitazione pignorata, posto al piano terra del fabbricato, avviene da strada comunale via Mola di sotto n°40/A, attraverso cancello in ferro, attraversando una parte della corte esterna identificata con il sub.1 (b.c.n.c. ai sub. 2 e 3) pignorato ed accedendo tramite portafinestra in legno/vetro posta al piano terra.

Non risultano parti comuni sulla particella 84 identificata dai sub.1, 2 e 3.

---

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA MOLA DI SOTTO, 40 , PIANO T**

---

Non risultano parti comuni sulla particella 84 identificata dai sub.1, 2 e 3.

---

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

---

**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA MOLA DI SOTTO, 40/C, PIANO T**

---

Sugli immobili identificati dal sub.3 non gravano ne servitù, ne censo, ne livelli e ne usi civici.

---

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA MOLA DI SOTTO, 40/A, PIANO T-1**

---

Sull' immobile pignorato non gravano ne servitù, ne censo, ne livelli e ne usi civici.

---

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA MOLA DI SOTTO, 40 , PIANO T**

---

Sull' immobile pignorato non gravano ne servitù, ne censo, ne livelli e ne usi civici.

---

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

---

**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA MOLA DI SOTTO, 40/C, PIANO T**

---

La struttura portante del fabbricato adibito ad uso locale commerciale si sviluppa su unico piano terra ed è stata realizzata con blocchi in tufo squadrati, presenta copertura curva e sovrastante tegole marsigliesi, ha altezza media utile interna di 4,50 m, presenta pavimentazione in battuto di cls, negli uffici e servizi wc la pavimentazione è in gres porcellanato, gli infissi esterni sono in ferro con singolo vetro, il portone di accesso è in ferro, le porte interne in legno tamburato. Gli impianti elettrici ed idrici sono stati realizzati sottotraccia.

I locali depositi si sviluppano su unico piano terra, con altezza media di 5,40 m presentano struttura portante mista, parte realizzata con blocchi di cls bucati e parte in cemento armato con solaio piano. Le pavimentazioni sono realizzate in battuto di cls, non sono presenti ne finestre e ne porte in quanto nei decenni passati venivano utilizzati come fienili.

La pavimentazione esterna identificata nel b.c.n.c. sub.1 è stata realizzata parte con battuto di stabilizzato e parte si presenta a prato verde.



**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA MOLA DI SOTTO, 40/A, PIANO T-1**

La struttura portante del fabbricato è in muratura realizzata parte prima del 1967 e parte successivamente intorno agli anni 70, si sviluppa su 2 piani fuori terra.

I piani hanno altezza utile interna di 3,00 metri, i solai sono in laterocemento, la copertura è a tetto a più falde, i tramezzi in laterizio.

Il portone d'accesso al piano terra è costituita portafinestra in legno/vetro con grata di protezione, le porte interne sono in legno massello al piano terra mentre al piano primo sono in legno tamburato, i pavimenti interni sono al piano terra in mattoni di cotto mentre a piano primo sono in marmette e parte in mattonelle di gres porcellanato, i rivestimenti della cucina e dei servizi wc sono in gres porcellanato.

Gli infissi esterni sono al piano terra in legno massello con doppio vetro e persiane in ferro, mentre al piano primo sono in legno a singolo vetro con avvolgibili.

L'impianto elettrico ed idrico sono stati realizzati con canalizzazioni sotto traccia. L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia a gas e da caldaia a biomassa con elementi radianti parte in ghisa e parte in alluminio.

Le scale sono rivestite in marmo, mentre la pavimentazione esterna risulta essere realizzata parte in porfido di pietra e parte a verde giardino.

Il fabbricato presenta una recinzione in muratura con ringhiera in ferro, e cancello in ferro. Anche la corte comune intorno ai fabbricati identificata con il sub. 1 (b.c.n.c. ai sub. 2 e 3) risulta recintata (vedasi allegato fotografico n°3).

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA MOLA DI SOTTO, 40 , PIANO T**

I fabbricati insistenti sulla corte sono stati realizzati in muratura, parte con blocchi squadri di cemento pieni e parte con blocchi squadri di cemento bucati. La copertura è stata realizzata con tegole e struttura portante in legno, come meglio visibile da allegato fotografico n.3. La loro realizzazione per la maggior parte risale agli anni 70. E' presente impianto idrico ed elettrico.

**STATO DI OCCUPAZIONE****BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA MOLA DI SOTTO, 40/C, PIANO T**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

***Stima del valore di locazione dell'immobile commerciale parte del bene n°1.***

L'immobile identificato dal locale commerciale rappresentato nella planimetria dello stato di fatto, senza i depositi ed i porticati risulta avere una superficie lorda di circa 322,00 mq.

Dalle indagini di mercato esperite per immobili commerciali similari per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori:

- **VALORI DI MERCATO** - per locazione di locali magazzini/depositi in zona agricola del comune di Anagni e dei comuni limitrofi, riportano dei valori compresi tra un minimo di € 2,70/mq ad un massimo € 7,00/mq,  
- **VALORI O.M.I.** (riferimento primo semestre 2022), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Anagni, per immobili ad uso magazzino in stato conservativo normale, riportano un valore di locazione compreso tra i valori min €3,30/mq e max € 4,30/mq, mentre per i laboratori da un min di € 2,60/mq ad un max di € 3,30/mq.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] e dai suoi familiari che la utilizzano come abitazione primaria.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA MOLA DI SOTTO, 40 , PIANO T**

Il terreno, corte, con gli annessi agricoli, bene n°3, distinto in catasto al foglio 66 particella 84 sub 1 risultano occupati dall'esecutato [REDACTED] che li utilizza come rimessa e pollaio.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA MOLA DI SOTTO, 40/C, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/10/1957 al 26/08/2004	[REDACTED] piena proprietà per 1000/1000 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giuseppe Pelloni	20/10/1957	5747	4484
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		conservatoria di Frosinone	14/11/1957	755	7712
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Frosinone	05/11/1957	175	80

[REDACTED]



Dal 26/08/2004 [REDACTED] [REDACTED] piena proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	<b>Decreto di trasferimento immobili</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	Tribunale di Frosinone	26/08/2004	1555	
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	conservatoria di Frosinone	20/09/2004	27527	17350
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Frosinone	10/09/2004	100277	4

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA MOLA DI SOTTO, 40/A, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/10/1957 al 26/08/2004 [REDACTED] [REDACTED] piena proprietà per 1000/1000 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	<b>Compravendita</b>				
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
	Giuseppe Pelloni	20/10/1957	5747	4484	
	<b>Trascrizione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
	Conservatoria di Frosinone	14/11/1957	755	7712	
	<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	Frosinone	05/11/1957	175	80	
Dal 26/08/2004 [REDACTED] [REDACTED] piena proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	<b>Decreto di trasferimento immobile</b>				
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
	Tribunale di Frosinone	26/08/2004	1555		
	<b>Trascrizione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
	Conservatoria di Frosinone	20/09/2004	27527	17350	
	<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	Frosinone	10/09/2004	10027	4	

Firmato Da: QUARANTA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ed352dcfd86df136e30749b06d84460e



**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA MOLA DI SOTTO, 40 , PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/10/1957 al 26/08/2004	[REDACTED] piena proprietà per 1000/1000 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giuseppe Pelloni	20/10/1957	5747	4484
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	14/11/1957	755	7712
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Frosinone	05/11/1957	175	80		
Dal 26/08/2004	[REDACTED] piena proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	<b>Decreto di trasferimento immobile</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Frosinone	26/08/2004	1555	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Frosinone	20/09/2004	27527	17350
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Frosinone	10/09/2004	100277	4		

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA MOLA DI SOTTO, 40/C, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 25/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario  
 Iscritto a Frosinone il 20/04/2005  
 Reg. gen. 9886 - Reg. part. 2804  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 280.000,00  
 A favore di [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 Capitale: € 140.000,00

Percentuale interessi: 3,20 %

Rogante: Salvi Angelo

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 59252

N° raccolta: 13652

• **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 02/10/2015

Reg. gen. 15713 - Reg. part. 2103

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 221.377,03

Rogante: Tribunale di Frosinone

Data: 18/06/2015

N° repertorio: 6918

N° raccolta: 2015

### **Trascrizioni**

• **Costituzione di fondo patrimoniale**

Trascritto a Frosinone il 26/05/2014

Reg. gen. 8403 - Reg. part. 6911

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

[REDACTED]

• **Revocatoria domanda Giudiziale**

Trascritto a Frosinone il 02/10/2015

Reg. gen. 15712 - Reg. part. 12389

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

[REDACTED]

• **Pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 10/08/2020

Reg. gen. 10459 - Reg. part. 7960

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

[REDACTED]

• **Atto giudiziario decreto di sequestro conservativo**

Trascritto a Frosinone il 16/09/2021

Reg. gen. 15083 - Reg. part. 12316

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

[REDACTED]

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA MOLA DI SOTTO, 40/A, PIANO T-1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 25/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritto a Frosinone il 20/04/2005

Reg. gen. 9886 - Reg. part. 2804

Quota: 1/1

Importo: € 280.000,00

A favore di [REDACTED]

Capitale: € 140.000,00

Percentuale interessi: 3,20 %

Rogante: Salvi Angelo

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 59252

N° raccolta: 13652

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 02/10/2015

Reg. gen. 15713 - Reg. part. 2103

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

A favore di [REDACTED]

Capitale: € 221.377,03

Rogante: Tribunale di Frosinone

Data: 18/06/2015

N° repertorio: 6918

N° raccolta: 2015

### **Trascrizioni**

- **Costituzione di fondo patrimoniale**

Trascritto a Frosinone il 26/05/2014

Reg. gen. 8403 - Reg. part. 6911

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

- **Revocatoria domanda Giudiziale**

Trascritto a Frosinone il 02/10/2015

Reg. gen. 15712 - Reg. part. 12389

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 10/08/2020

Reg. gen. 10459 - Reg. part. 7960

Quota: 1/1



- **Atto giudiziario decreto di sequestro conservativo**

Trascritto a Frosinone il 16/09/2021

Reg. gen. 15083 - Reg. part. 12316

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]  
[REDACTED]

---

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA MOLA DI SOTTO, 40 , PIANO T**

---

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritto a Frosinone il 20/04/2005

Reg. gen. 9886 - Reg. part. 2804

Quota: 1/1

Importo: € 280.000,00

A favore di [REDACTED]  
[REDACTED]

Capitale: € 140.000,00

Percentuale interessi: 3,20 %

Rogante: Salvi Angelo

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 59252

N° raccolta: 13652

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 02/10/2015

Reg. gen. 15713 - Reg. part. 2103

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

A favore di [REDACTED]  
[REDACTED]

Capitale: € 221.377,03

Rogante: Tribunale di Frosinone

Data: 18/06/2015

N° repertorio: 6918

N° raccolta: 2015

**Trascrizioni**

- **Costituzione di fondo patrimoniale**

Trascritto a Frosinone il 26/05/2014

Reg. gen. 8403 - Reg. part. 6911

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]  
[REDACTED]

- **Revocatoria domanda Giudiziale**

Trascritto a Frosinone il 02/10/2015

Reg. gen. 15712 - Reg. part. 12389

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]  
[REDACTED]



- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 10/08/2020

Reg. gen. 10459 - Reg. part. 7960

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

- **Atto giudiziario decreto di sequestro conservativo**

Trascritto a Frosinone il 16/09/2021

Reg. gen. 15083 - Reg. part. 12316

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

## **NORMATIVA URBANISTICA**

### **BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA MOLA DI SOTTO, 40/C, PIANO T**

L'immobile ricade in **zona agricola vincolata "E2" del PRG del comune di Anagni** con vincolo legge Galasso. Legge Galasso, 8 agosto 1985, numero 431: sono sottoposti a vincoli paesaggistici "i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.

Nella zona E2 ogni intervento edilizio è subordinato al parere favorevole della soprintendenza ai monumenti. Le distanze dai confini dei edifici non devono essere inferiori a due volta l'altezza dei fabbricati, così come il distacco dei fabbricati. Vedasi NTA del PRG del comune di Anagni. Lotto minimo di edificabilità pari a 20.000 mq, successivamente con legge regionale n. 8 del 2003 portato a 30.000 mq.

Come visibile dallo stralcio del PTPR (vedasi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.A e B), gli immobili ricadono in zona Paesaggio agrario di Valore (zona agricola - tav. A) e interessati dal vincolo paesaggistico in quanto ricadenti dentro i 150 m di distanza dai corsi d'acqua (tav. B).

### **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA MOLA DI SOTTO, 40/A, PIANO T-1**

L'immobile ricade in zona agricola vincolata "E2" del PRG del comune di Anagni con vincolo legge Galasso. Legge Galasso, 8 agosto 1985, numero 431: sono sottoposti a vincoli paesaggistici "i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.

Nella zona E2 ogni intervento edilizio è subordinato al parere favorevole della soprintendenza ai monumenti. Le distanze dai confini dei edifici non devono essere inferiori a due volta l'altezza dei fabbricati, così come il distacco dei fabbricati. Vedasi NTA del PRG del comune di Anagni. Lotto minimo di edificabilità pari a 20.000 mq, successivamente con legge regionale n. 8 del 2003 portato a 30.000 mq.

Come visibile dallo stralcio del PTPR (vedasi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.A e B), gli immobili ricadono in zona Paesaggio agrario di Valore (zona agricola - tav. A) e interessati dal vincolo paesaggistico in quanto ricadenti dentro i 150 m di distanza dai corsi d'acqua (tav. B).

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA MOLA DI SOTTO, 40 , PIANO T**

L'immobile ricade in zona agricola vincolata "E2" del PRG del comune di Anagni con vincolo legge Galasso. Legge Galasso, 8 agosto 1985, numero 431: sono sottoposti a vincoli paesaggistici "i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.

Nella zona E2 ogni intervento edilizio è subordinato al parere favorevole della soprintendenza ai

monumenti. Le distanze dai confini dei edifici non devono essere inferiori a due volte l'altezza dei fabbricati, così come il distacco dei fabbricati. Vedasi NTA del PRG del comune di Anagni. Lotto minimo di edificabilità pari a 20.000 mq, successivamente con legge regionale n. 8 del 2003 portato a 30.000 mq.

Come visibile dallo stralcio del PTPR (vedasi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.A e B), gli immobili ricadono in zona Paesaggio agrario di Valore (zona agricola - tav. A) e interessati dal vincolo paesaggistico in quanto ricadenti dentro i 150 m di distanza dai corsi d'acqua (tav. B).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA MOLA DI SOTTO, 40/C, PIANO T

L'immobile 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.

Da accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del comune di Anagni è risultato che per gli immobili identificati dal sub.3 è **stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n°21/2008 in data 27/02/2008** (della quale non sono stati consegnati gli elaborati grafici). Successivamente nel 2015 veniva presentata **SCIA avente protocollo n.16296 del 13/08/2015**, per lavori di manutenzione straordinaria consistente nella demolizione di alcune tramezzature interne, nella tamponatura di alcune aperture, nell'adeguamento dell'impianto elettrico, idrico e fognario.

Dagli elaborati grafici della SCIA si può constatare che quanto riportato nella rappresentazione ante-operam possa coincidere con quanto autorizzato con il rilascio della concessione edilizia in sanatoria del 2008, in quanto dichiarato dal tecnico. Ad ulteriore riscontro vi è la planimetria catastale la quale ha data antecedente al rilascio del condono, pertanto quanto riportato in planimetria catastale essendo un allegato obbligatorio per il rilascio della concessione edilizia a sanatoria doveva essere uguale a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati al rilascio della C.E. a sanatoria del 2008.

In data 02/08/2021 il sottoscritto richiedeva aerofoto ante 1967 presso l'Istituto Militare di Firenze per verificare se vi fossero già a suo tempo degli edifici presenti sulla particella di terreno n.84.

Dall'aerofoto risalente al 15/10/1966 si evince la presenza di una parte dei locali fienili/depositi (parte del sub.3) e parte del fabbricato adibito ad abitazione (parte del sub.2) (vedasi allegato n.10).

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

#### **Esistenza di dichiarazione di agibilità.**

Da accesso agli atti presso lo sportello unico dell'edilizia del comune di Anagni (FR) **non risultano certificati di agibilità rilasciati/depositati.**

#### **Abusi riscontrati.**

Da confronto tra il rilievo dello stato di fatto, ed il progetto allegato alla SCIA del 2015 (allegato n°7.4) si è

riscontrata solo la difformità consistente nella realizzazione del locale tecnico all'interno di un locale deposito.

Costi ed oneri per l'eliminazione degli abusi

Presentazione scia a sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001

- Stima costo spese tecniche per presentazione SCIA presso il comune ----- € 1.500,00

- Stima costo oneri da versare al comune per SCIA a sanatoria -----€ 1.200,00

Si stima un costo comprensivo delle spese tecniche ed oneri per la presentazione della SCIA a sanatoria (comprensive di versamenti, marche da bollo, IVA e Cassa) di circa € 3.000,00 (Euro tremila/00).

Si stima una spesa forfettaria per il rilascio delle certificazioni degli impianti di circa € 2.000,00.

Si ritiene pertanto di considerare una somma a detrazione del valore finale di mercato, del bene n° 1 , quantificabile in un importo di **spesa forfettario pari ad € 5.000,00** (Euro cinquemila/00).

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA MOLA DI SOTTO, 40/A, PIANO T-1**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.  
**L'immobile non risulta agibile.**

Da accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del comune di Anagni è risultato che per l'abitazione identificata dal sub.2 è stata **rilasciata concessione edilizia in sanatoria n°21/2008 in data 27/02/2008** (della quale non sono stati consegnati gli elaborati grafici). Considerato che nella presentazione della richiesta di condono a sanatoria (legge 47/85) oltre agli elaborati grafici era necessario anche la consegna delle planimetrie catastali (accatastamento del fabbricato) il quale è stato realizzato nel 2006, considerato che quanto riportato in planimetria doveva coincidere con gli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria rilasciata nel 2008, per effettuare un confronto con lo stato di fatto sono state prese in considerazione le planimetrie catastali.

In data 02/08/2021 il sottoscritto richiedeva aerofoto ante 1967 presso l'istituto Militare di Firenze per verificare se vi fossero già a suo tempo degli edifici presenti sulla particella di terreno n.84.

Dall'**aerofoto risalente al 15/10/1966** si evince la presenza di una parte dei locali fienili/depositi (parte del sub.3) ed una **parte del fabbricato adibito ad abitazione** (parte del sub.2) (vedasi allegato n.10).

Successivamente nell'ultimo decennio è stata effettuata una manutenzione straordinaria al piano terra consistente con la realizzazione di nuove aperture sulla muratura portante, nella tamponatura di alcune aperture, nella diversa distribuzione degli spazi interni, nell'adeguamento dell'impianto elettrico ed idrico e nella realizzazione di un porticato con pilastri in c.a. e copertura in legno lamellare della superficie di circa 55,50 mq, (vedasi allegato n.7 - planimetria 7.8).

In riferimento a questi ultimi lavori di ristrutturazione ed ampliamento (realizzazione del porticato), presso l'ufficio urbanistica del comune di Anagni non è stato rinvenuto alcun titolo abilitativo, pertanto sono da considerarsi abusivi.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**ABUSI RISCONTRATI**

Dal confronto tra le planimetrie catastali del 2006 (considerate identiche agli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria n. 21/2008 legge 47/85) e lo stato di fatto sono emerse alcune difformità consistenti nel:

- realizzazione di lavori di manutenzione straordinaria consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni;
- realizzazione di nuove aperture su muratura portante, locale soggiorno, cucina e studio;
- chiusura di alcuni setti murari;
- eliminazione di un ripostiglio esterno;
- realizzazione di nuovo porticato con struttura parte in c.a e parte in legno (insistente sul sub.1 corte);

**SANABILITÀ DEGLI ABUSI**

**Porticato su corte:**

- considerato la mancanza del porticato al fabbricato poteva essere rilasciata autorizzazione dietro presentazione di richiesta nuovo permesso a costruire,
- considerato la posizione in cui è stato realizzato, non a distanza regolare dai confini, almeno 2 volte l'altezza del fabbricato, la sua realizzazione necessitava di autorizzazione del confinante (vista la distanza dal confine inferiore ad 1 metro);
- considerato che potrebbe essere richiesta la sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 280/2001, pagando gli oneri pari al doppio del valore venale, viene cmq a mancare l'autorizzazione del confinante.
- considerato che i costi di richiesta di una possibile sanatoria anche parziale dello stesso, superano di molto il valore del porticato (pratica paesaggistica, pratica al genio civile, richiesta al comune ai sensi dell'art. 36, prove sui materiali (carotaggi sui materiali utilizzati), ecc, dovrà essere demolito.

**Opere realizzate sul fabbricato assentito con rilascio della concessione edilizia in sanatoria n.21/2008**

- La diversa distribuzione degli spazi interni può essere sanata con SCIA a sanatoria
- Le opere di apertura su muratura portante necessitano di autorizzazione sismica da richiedere presso Regione Lazio area Genio Civile, considerato che le opere sono già state realizzate, essendo definito un abuso edilizio, la sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 comporta l'apertura della posizione penale presso il Tribunale di Frosinone.
- Considerato che il fabbricato ricade in zona agricola vincolata "E2" del PRG del comune di Anagni, occorre richiedere anche nulla osta paesaggistico presso la Regione Lazio, negli ultimi anni è stato rimesso in sub. delega ai comuni.

**Costi ed oneri per l'eliminazione degli abusi**

- Stima costi demolizione porticato comprensivi di smaltimento e trasporto a discarica (ripristino dello stato dei luoghi) ----- € 5.000,00
- Stima costi oneri SCIA a sanatoria al comune per opere di ripristino e sanatoria delle tramezzature interne comprese le aperture su muratura portante al piano terra spese tecniche----- € 1.800,00
- Stima costi oneri da versare al comune pratiche urbanistiche ----- € 1.500,00
- Stima costi per pratica sismica Genio civile oneri e spese tecniche----- € 3.500,00
- Stima costi e oneri per pratica paesaggistica ----- € 2.000,00

- Stima costi per realizzazione cerchiature su aperture -----	€ 5.000,00
- Stima costi spese per certificazione impianti-----	€ 2.200,00
- Stima costi da sostenere per presentazione variazione catastale-----	€ 500,00
<b>TOTALE-----</b>	<b>€ 21.500,00</b>

Si stima un costo comprensivo delle spese per la presentazione della S.C.I.A. a sanatoria dell'abitazione comprensive di spese tecniche e quanto necessario per ottenere autorizzazione sismica, parere paesaggistico e certificazioni impianti, compresa la demolizione del porticato (comprensive di IVA e Cassa) di circa € 24.500,00 (Euro ventiquattromilacinquecento/00).

Si ritiene pertanto di considerare una somma a detrazione del valore finale di mercato, del fabbricato, **bene n.2**, quantificabile in un importo di **spesa forfettario pari ad € 24,500,00** (Euro ventiquattromilacinquecento/00)

### **BENE N° 3 - TERRENO UBIcato A ANAGNI (FR) - VIA MOLA DI SOTTO, 40 , PIANO T**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Sull'appezzamento di terreno sono stati realizzati **annessi agricoli (cantine, pollaio, porcilaie)** e locali deposito per i quali **non è stata rinvenuta alcuna documentazione urbanistica** previo accesso presso l'ufficio urbanistica del comune di Anagni. Pertanto il sottoscritto ha richiesto aerofoto presso l'IGM di Firenze ed estratto foto aerea risalente al 15/10/1966, da tale aerofoto tali immobili **non sono presenti pertanto sono stati realizzati successivamente al 1966.**

Considerato che il sottoscritto ha effettuato ulteriori ricerche e procurate ulteriori aerofoto, si può affermare che tali immobili sono stati realizzati prima del 1988 in quanto già presenti nell'aerofoto del 1988 (vedasi allegato n.10 - aerofoto).

Considerato che tutto il compendio (bene n. 1, 2 e 3) è stato acquistato dall'esecutato nel 2004 con acquisto all'asta presso il Tribunale di Frosinone, considerato che il compendio risultava all'asta già dal 1977, considerato che a suo tempo esistevano le ragioni del credito per la riapertura dei termini ai fini della sanabilità degli immobili ai sensi dell'art. 40 della legge 47/85, l'esecutato dopo l'acquisto del compendio ha presentato richiesta di sanatoria per gli immobili acquistati, ma solo per gli immobili identificati in planimetria con il sub. 2 e 3. Da tali planimetrie non sono presenti tali immobili pertanto non sono stati sanati anche se a suo tempo era possibile. Considerato che ad oggi potrebbero essere sanati applicando l'art. 36 del D.P.R. 380/2001 provando la doppia conformità urbanistica, cioè al momento della realizzazione e ad oggi, tale possibilità è concessa solo ad imprenditori agricoli o a coltivatori diretti così come disposto dalla legge regionale n. 38 del 1999, art. 55, pertanto verranno considerati da demolire.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**Abusi riscontrati**

- Realizzazione di n.1 locale adibito a rimessa;
- Realizzazione di n.2 locali adibiti a cantina;
- Realizzazione di n.2 locale adibito a pollaio;
- Realizzazione di n.4 locali adibiti a porcilaie;
- Realizzazione di recinzione su tutto il perimetro del terreno;

**Sanabilità degli abusi**

Come già detto precedentemente tutti i locali possono essere sanati solo da coloro che hanno il titolo di imprenditore agricolo o da coltivatori diretti del fondo, pertanto verranno considerati non sanabili.

In riferimento alla recinzione può essere presentata SCIA a sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 280/2001, pertanto verranno definiti i costi di sanatoria.

**Costi ed oneri per l'eliminazione degli abusi**

- Stima costi demolizione annessi agricoli comprensivi di smaltimento e trasporto a discarica (ripristino dello stato dei luoghi) € 35/mc calcolo mc= (181,5+35,00)mq x h 2,20 m = 476,30 mc x €35,00 = € 16.670,50
- Stima costi oneri SCIA a sanatoria al comune per sanatoria muro di recinzione----- € 1.800,00
- Stima costi oneri da versare al comune pratiche urbanistiche ----- € 1.500,00
- Stima costi per pratica sismica Genio civile oneri e spese tecniche----- € 3.500,00
- Stima costi e oneri per pratica paesaggistica ----- € 2.000,00
- TOTALE----- € 25.470,50**

Si stima un costo comprensivo delle spese per la presentazione della S.C.I.A. a sanatoria della recinzione e spese per la demolizione e ripristino dello stato dei luoghi, comprensive di spese tecniche e quanto necessario per ottenere autorizzazione sismica, parere paesaggistico (comprensive di IVA e Cassa) di circa € 29.000,00 (Euro ventinovemilaeuro/00).

Considerato che i costi inerenti alla presentazione della SCIA, gli oneri da versare al comune, i costi per la pratica del genio civile ed i costi per la pratica paesaggistica sono già stati considerati nel bene n.2 e considerato che può essere effettuata unica pratica, tali costi verranno detratti dal valore appena calcolato, pertanto avremo:

€ 29.000,00 - € (1.800,00+1.500,00+3.500,00+2.000,00) = € 20.200,00

Si ritiene pertanto di considerare una somma a detrazione del valore finale di mercato, del terreno, bene n.3, quantificabile in un importo di **spesa forfettario pari ad € 20,200,00** (Euro ventimiladuecento/00).

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA MOLA DI SOTTO, 40/C, PIANO T**

L'immobile ricade in zona Agricola "E2 Agricola vincolata" del PRG del comune di Anagni con vincolo della legge Galasso in quanto ricade all'interno dei 150 metri di distanza da corsi d'acqua.

Il fabbricato ricade nella tavola B del PTPR in "fascia di rispetto dei corsi d'acqua protezione dei corsi delle acque pubbliche art 35" e nella tavola A del PTPR in zona "Paesaggio agrario di valore" senza vincoli dichiarativi e ricognitivi (vedi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).

Non risultano essere presenti oneri condominiali.

---

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA MOLA DI SOTTO, 40/A, PIANO T-1**

---

L'immobile ricade in zona Agricola "E2 Agricola vincolata" del PRG del comune di Anagni con vincolo della legge Galasso in quanto ricade all'interno dei 150 metri di distanza da corsi d'acqua.

Il fabbricato ricade nella tavola B del PTPR in "fascia di rispetto dei corsi d'acqua protezione dei corsi delle acque pubbliche art 35" e nella tavola A del PTPR in zona "Paesaggio agrario di valore" senza vincoli dichiarativi e ricognitivi (vedi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).

Non risultano essere presenti oneri condominiali.

---

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA MOLA DI SOTTO, 40 , PIANO T**

---

L'immobile ricade in zona Agricola "E2 Agricola vincolata" del PRG del comune di Anagni con vincolo della legge Galasso in quanto ricade all'interno dei 150 metri di distanza da corsi d'acqua.

Il fabbricato ricade nella tavola B del PTPR in "fascia di rispetto dei corsi d'acqua protezione dei corsi delle acque pubbliche art 35" e nella tavola A del PTPR in zona "Paesaggio agrario di valore" senza vincoli dichiarativi e ricognitivi (vedi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.B e PTPR tav.A).

Non risultano essere presenti oneri condominiali.





## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

• **Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40/C, piano T**

Il compendio pignorato è costituito da unico lotto costituito da tre beni: - **bene 1** - locale ad uso commerciale e depositi identificato con categoria D/8 (sub.3); - **bene 2** - abitazione su due livelli (identificata dal sub.2); - **bene 3** - terreno agricolo identificato da corte perimetrale come b.c.n.c. (sub. 1) della superficie di circa 3400 mq.

**Il bene n°1** è costituito da capannone adibito parte a locale commerciale e parte ad uso deposito, situato ad Anagni in via Mola di Sotto, 40/C, identificato al N.C.E.U. al fg. 66, part. 84, sub. 3 categoria D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale) avente superficie tot. lorda di circa 525,00 mq (di cui 322,00 mq ad uso locale commerciale e 203,00 mq ad uso locali deposito, oltre porticato di circa 80,00 mq, con corte esclusiva di circa 349,00 mq.

L'immobile ricade nella zona a destinazione agricola "E2 zona agricola vincolata" del PRG del comune di Anagni e dista circa 4,5 km dal centro urbano ed a circa 1,0 km da via Casilina, pertanto facilmente raggiungibile per poter essere utilizzato sia come deposito merci, sia come attività ad uso commerciale. Il locale pignorato si sviluppa su unico piano terra, realizzato senza titolo abilitativo e successivamente condonato con **concessione edilizia in sanatoria n.21/2008 (legge 47/85)**. L'accesso all'immobile avviene da via Mola di Sotto, 40/C, attraverso corte esterna condominiale (b.c.n.c. identificata con il sub. 1 in planimetria) pignorata, ed accedendo al portone in ferro.

L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da locali ad uso deposito, da porticato, da locale commerciale, da locali ad uso ufficio e servizi wc. oltre ad una porzione di corte esclusiva graffata al sub.3. La porzione di immobile viene posta in vendita per la quota pari ad 1/1 della piena proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 84, Sub. 3, Categoria D8

**Premesso:**

- Che per l'immobile di seguito elencato è stata pignorata la quota pari ad 1/1 della piena proprietà;
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, l'immobile risulta occupato, locato ad altra ditta;
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica.
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per immobili residenziali similari per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori:
  - **VALORI DI MERCATO** per (attività commerciale) in zona agricola, considerato che si presenta in mediocre stato conservativo, presenza di concessione edilizia in sanatoria e SCIA per lavori di manutenzione straordinaria, da un min. di €/mq. 350,00 ad un max. di €/mq. 1000,00;
  - **VALORI O.M.I.** (riferimento primo semestre 2022), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Anagni, per immobili ricadenti in zona produttiva considerati:
    - laboratori in stato conservativo normale, da un min. di €/mq. 400,00 ad un max. di €/mq. 500,00;
    - magazzini in stato conservativo normale, da un minimo di €/mq. 500,00 ad un max. di €/mq. 650,00;
- Che alla luce dell'indagine sopra descritta ed in considerazione dell'attuale situazione del mercato immobiliare italiano, che negli ultimi anni è stato notevolmente ridimensionato a causa della difficile

contingenza economica e finanziaria globale, **si ritiene quindi corretto adottare un valore di mercato pari ad €/mq. 550,00**, precisando che deve ritenersi altresì evidente che l'espressione del valore di mercato attiene ad una valutazione strettamente legata alle caratteristiche proprie dell'immobile (laboratorio/magazzino realizzato negli anni 80, della posizione (in zona agricola "E2" del PRG del comune di Anagni), in stato conservativo normale, con concessione edilizia in sanatoria e SCIA per lavori di manutenzione straordinaria, quindi solamente a quelle riferibili a parametri oggettivi identificabili e riscontrabili in concreto.

Pertanto analizzate le condizioni estrinseche ed intrinseche del bene, comparate dette caratteristiche con quelle dei beni analoghi esistenti nella zona, valutate le condizioni di stabilità, manutenzione, posizione e quant'altro sopra descritto, il valore risulta così attribuibile:

**Valore di mercato:**

in rapporto alla superficie lorda commerciale come sopra riportata:

Superficie lorda complessiva mq. 433,54  
 Mq. 433,54 x €. 550,00/mq. x 100% = ----- € 238.447,00  
 Detrazione per SCIA - Certificazioni mancanti, ecc ----- € - 5.000,00  
**TOTALE ----- € 233.447,00**

Il probabile valore di mercato degli immobili identificati dal bene n°1 è pertanto pari ad € 233.447,00 arrotondabile ad € 233.000,00 (duecentotrentatremila/00) pari alla quota del 100% della piena proprietà pignorata. □

**VALORE DI STIMA BENE N.1 - € 233.000,00**

• **Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40/A, piano T-1**

Il compendio pignorato è costituito da unico lotto costituito da tre beni: - bene 1 - locale ad uso commerciale e depositi identificato con categoria D/8 (sub.3); - **bene 2** - abitazione su due livelli (identificata dal sub.2); - bene 3 - terreno agricolo identificato da corte perimetrale come b.c.n.c. (sub. 1) della superficie di circa 3400 mq.

**Il bene n°2** è costituito da abitazione civile posta su due livelli, situata ad Anagni in via Mola di Sotto, 40/A, identificato al N.C.E.U. al fg. 66, part. 84, sub. 2 categoria A/7 (abitazione in villini) avente superficie tot. lorda commerciale di circa 452,00,00 mq (di cui 221,50 mq a piano terra con locale garage di 39,50 mq, abitazione a piano primo di 208,00 mq, con terrazzo di 58,50 mq e balconi di 18,30 mq. I due beni (bene 1 e bene2) sono circondati da corte esterna identificata dal sub.1 come b.c.n.c. avente superficie di circa 3400,00 mq.

L'immobile ricade nella zona a destinazione agricola "E2 zona agricola vincolata" del PRG del comune di Anagni e dista circa 4,5 km dal centro urbano ed a circa 1,0 km da via Casilina, pertanto facilmente raggiungibile. **Il fabbricato** pignorato si sviluppa su due livelli, piano terra e piano primo, **realizzato parte prima del primo settembre del 1967** e parte successivamente **condonato con concessione edilizia in sanatoria n.21/2008(legge 47/85)**. L'accesso all'immobile avviene da via Mola di Sotto, 40/A, attraverso corte esterna (b.c.n.c. identificata con il sub. 1 in planimetria) pignorata, ed accedendo da portafinestra in legno/vetro.

L'abitazione oggetto di esecuzione è costituita a piano terra da studio, cucina, soggiorno, n°3 disimpegni, n.2 servizi wc, n.2 ripostigli, da n. 3 camere da letto oltre a vano scala per accedere al piano superiore. A piano primo è costituita da soggiorno, cucina, n.2 servizi wc, n. 4 disimpegni, n.4 camere da letto, n.2 balconi e da un terrazzo. A piano terra è presente un porticato ricadente sul sub.1 (b.c.n.c. ai sub. 2 e 3) per il quale non è stata rinvenuta alcuna documentazione.

L'immobile viene posta in vendita per la quota pari ad 1/1 della piena proprietà.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 84, Sub. 2, Categoria A7

**Premesso:**

- Che per l' immobile di seguito elencato è stata pignorata la quota pari ad 1/1 della piena proprietà;
  - Che come descritto precedentemente nella presente perizia, l'immobile risulta occupato dall'esecutato;
  - Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica.
  - Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
  - Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
  - Che dalle indagini di mercato esperite per immobili residenziali similari per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori:
  - **VALORI DI MERCATO** per (abitazione normale) in zona agricola, considerato che si presenta in mediocre stato conservativo, presenza di concessione edilizia in sanatoria e mancanza di SCIA per lavori di manutenzione straordinaria, da un min. di €/mq. 500,00 ad un max. di €/mq. 1000,00;
  - **VALORI O.M.I.** (riferimento primo semestre 2022), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Anagni, per immobili ricadenti in zona agricola considerati:
    - abitazione civile in stato conservativo normale, da un min. di €/mq. 710,00 ad un max. di €/mq. 920,00;
    - abitazione in ville e villini in stato conservativo normale, da un minimo di €/mq. 1.300,00 ad un max. di €/mq. 1.600,00;
  - Che alla luce dell'indagine sopra descritta ed in considerazione dell'attuale situazione del mercato immobiliare italiano, che negli ultimi anni è stato notevolmente ridimensionato a causa della difficile contingenza economica e finanziaria globale, si ritiene quindi corretto **adottare un valore di mercato pari ad €/mq. 900,00, considerato che il piano terra risulta ristrutturato mentre il piano primo è da ristrutturare**, che l'immobile è stato realizzato negli anni 70, della posizione (in zona agricola "E2" del PRG del comune di Anagni), in stato conservativo normale, con concessione edilizia in sanatoria e mancanza di SCIA a sanatoria per lavori di manutenzione straordinaria.
- Pertanto valutate le condizioni di stabilità, manutenzione, posizione e quant'altro sopra descritto, il valore risulta così attribuibile:

**Valore di mercato:**

in rapporto alla superficie lorda commerciale come sopra riportata:

Superficie lorda complessiva mq. 452,94	
Mq. 452,94 x €. 900,00/mq. x 100% = -----	€ 407.646,00
Detrazione sanabilità abusi, ecc. = -----	€ - 24.500,00
<b>TOTALE -----</b>	<b>€ 383.146,00</b>

Il probabile valore di mercato degli immobile identificato dal **bene n°2** è pertanto pari ad € 383.146,00 arrotondabile ad € **383.000,00** (trecentottantatremila/00) pari alla quota del 100% della piena proprietà pignorata.

**VALORE DI STIMA BENE N.2 - € 383.000,00**

- **Bene N° 3 - Terreno ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40 , piano T**  
 Il compendio pignorato è costituito da unico lotto costituito da tre beni: - bene 1 - locale ad uso commerciale e depositi identificato con categoria D/8 (sub.3); - bene 2 - abitazione su due livelli (identificata dal sub.2); -

bene 3 - terreno agricolo identificato da corte perimetrale come b.c.n.c. (sub. 1) della superficie di circa 3400 mq.

**Il bene n.3** è costituito da terreno agricolo situato ad Anagni in via Mola di Sotto, 40, avente superficie scoperta di circa 3.400 mq. Tale terreno presenta recinzione su tutti e 4 i lati e rappresenta la corte dei fabbricati identificati dal bene n.2 e 3. Per tale motivo è presente al N.C.E.U. al fg. 66, part. 84, sub. 1 come b.c.n.c. ai sub. 2 e 3. L'appezzamento di terreno agricolo ricade nella zona a destinazione agricola "E2 zona agricola vincolata" del PRG del comune di Anagni e dista circa 4,5 km dal centro urbano ed a circa 1,0 km da via Casilina, pertanto facilmente raggiungibile.

**Su tale terreno insistono dei locali adibiti a cantina, pollaio, porcilaie e locale deposito, i quali risultano privi di titoli abilitativi in quanto non presenti nella concessione edilizia in sanatoria n. 21/2008** rilasciata dal comune di Anagni ai sensi della legge 47/85. L'accesso all'appezzamento di terreno e ad i suoi immobili avviene da via Mola di Sotto, 40/A e 40/c, attraverso cancelli in ferro. Sull'appezzamento di terreno sono presenti le seguenti strutture: - locale rimessa avente superficie lorda di circa 35,00 mq; - locale cantina + pollaio + porcilaie per una superficie lorda di circa 181,50 mq; - Porticato della superficie di circa 55,00 mq già considerato nel bene n.2. Tali strutture sono **prive di titoli abilitative pertanto sono da considerarsi da demolire.** L'appezzamento di terreno (area urbana identificata dal sub.1) viene posta in vendita per la quota pari ad 1/1 della piena proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 84, Sub. 1, bene comune non censibile.

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

**Premesso:**

- Che per l'appezzamento di terreno di seguito elencato è stata pignorata la quota pari ad 1/1 della piena proprietà;
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, il terreno risulta occupato dall'esecutato;
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica.
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per appezzamenti di terreni in zona ad attività agricola (E2) nel comune di Anagni coltivati a seminativo simili per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori:
- **VALORI DI MERCATO** per gli appezzamenti di terreni in zona destinata ad attività agricola, considerato che si presentano coltivati a seminativi, da un min. di €/mq. 2,00 ad un max. di €/mq.3,00;
- **VALORI O.M.I.** (riferimento valori agricoli medi 2005), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Anagni, per appezzamenti di terreni agricoli coltivati a seminativo, di circa €/ettaro 12.900,00;
- Considerato che **trattasi di terreno adibito a corte dei fabbricati descritti nei beni n. 1 e 2, che una parte di essa è stata pavimentata con pietrame stabilizzato, mentre altra parte è stata pavimentata con porfido in pietra, si ritiene quindi corretto adottare un valore di mercato pari ad €/mq. 5,00,** (per l'immobile terreno agricolo confinante con strada) precisando che deve ritenersi altresì evidente che l'espressione del valore di mercato attiene ad una valutazione strettamente legata alle caratteristiche proprie dell'immobile (terreno agricolo, corte ai sub. 2 e 3 ), della posizione (in zona agricola "E2" del PRG del comune di Anagni),

Si ritiene opportuno **attribuire un valore medio pari ad € 5,00/mq.**

in rapporto alla superficie convenzionale come sopra riportata:

Superficie part. 84 = mq 3.400,00 x 100% = mq. 3.400,00 x € 5,00/mq = ----- € 17.000,00

Calcolo valore recinzione a corpo su tutto il perimetro € 24/mq x 200 m= ---- € 4.800,00

Calcolo valore recinzione lato strada € 100,00/ml x 50 m = -----	€ 5.000,00
Calcolo valore recinzione lato annessi agricoli € 48/ml x 50,00 m =-----	€ 2.400,00
<b>Totale</b> -----	<b>€ 29.200,00</b>
Decurtazione per opere di demolizione e trasporto a discarica -----	€ <b>-20.200,00</b>
<b>Totale</b> -----	<b>€ 9.000,00</b>

Il probabile valore di mercato del **bene n°3** appartenente al lotto n°1, **terreno agricolo (corte)** è **pertanto pari ad € 9.000,00** (novemila/00) pari alla quota del 100,00% della piena proprietà pignorata. □

**VALORE DI STIMA BENE N.3 - € 9.000,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Decurtazione	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40/C, piano T	433,54 mq	550,00 €/mq	€ 238.447,00	100,00%	€ - 5.447,00	€ 233.000,00
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40/A, piano T-1	452,94 mq	900,00 €/mq	€ 407.646,00	100,00%	€ -24.646,00	€ 383.000,00
<b>Bene N° 3</b> - Terreno Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40 , piano T	3400,00 mq	5,00 €/mq	€ 17.000,00	100,00%	€ -20.200,00	€ 9.000,00
+ valore recinzione	300,00 m		€ 12.200,00	100,00%		
<b>Valore di stima:</b>						<b>€ 625.000,00</b>

**LOTTO UNICO - Valore finale di stima: € 625.000,00**

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.

Pico, li 28/02/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Quaranta Antonino

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - Allegato n.1 - Verbali di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Allegato n.2 - Documenti catastali

- ✓ Altri allegati - Allegato n.3 - Fotografico
- ✓ Altri allegati - Allegato n.4 - Visure ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Allegato n.5 - Estratto di matrimonio
- ✓ Altri allegati - Allegato n.6 - Atti di compravendita
- ✓ Altri allegati - Allegato n.7 - Planimetrie stato di fatto e di confronto
- ✓ Altri allegati - Allegato n.8 - Documentazione urbanistica
- ✓ Altri allegati - Allegato n.9 - Inquadramento cartografico - PRG -PTPR
- ✓ Altri allegati - Allegato n.10 - Aerofoto ante 67 e successive



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40/C, piano T**

Il compendio pignorato è costituito da unico lotto costituito da tre beni: - bene 1 - locale ad uso commerciale e depositi identificato con categoria D/8 (sub.3); - bene 2 - abitazione su due livelli (identificata dal sub.2); - bene 3 - terreno agricolo identificato da corte perimetrale come b.c.n.c. (sub. 1) della superficie di circa 3400 mq. Il bene n°1 è costituito da capannone adibito parte a locale commerciale e parte ad uso deposito, situato ad Anagni in via Mola di Sotto, 40/C, identificato al N.C.E.U. al fg. 66, part. 84, sub. 3 categoria D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale) avente superficie tot. lorda di circa di circa 525,00 mq (di cui 322,00 mq ad uso locale commerciale e 203,00 mq ad uso locali deposito, oltre porticato di circa 80 ,00 mq, con corte esclusiva di circa 349,00 mq.

L'immobile ricade nella zona a destinazione agricola "E2 zona agricola vincolata" del PRG del comune di Anagni e dista circa 4,5 km dal centro urbano ed a circa 1,0 km da via Casilina, pertanto facilmente raggiungibile per poter essere utilizzato sia come deposito merci, sia come attività ad uso commerciale. Il locale pignorato si sviluppa su unico piano terra, realizzato senza titolo abilitativo e successivamente condonato con concessione edilizia a sanatoria n.21/2008(legge 47/85). L'accesso all'immobile avviene da via Mola di Sotto, 40/C, attraverso corte esterna condominiale (b.c.n.c. identificata con il sub. 1 in planimetria) pignorata, ed accedendo al portone in ferro.

L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da locali ad uso deposito, da porticato, da locale commerciale, da locali ad uso ufficio e servizi wc. oltre ad una porzione di corte esclusiva graffata al sub.3. La porzione di immobile viene posta in vendita per la quota pari ad 1/1 della piena proprietà. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 84, Sub. 3, Categoria D8.

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

**Destinazione urbanistica:** L'immobile ricade in **zona agricola vincolata "E2"** del PRG del comune di Anagni con vincolo legge Galasso. Legge Galasso, 8 agosto 1985, numero 431: sono sottoposti a vincoli paesaggistici "i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. Nella zona E2 ogni intervento edilizio è subordinato al parere favorevole della soprintendenza ai monumenti. Le distanze dai confini degli edifici non devono essere inferiori a due volta l'altezza dei fabbricati, così come il distacco dei fabbricati. Vedasi NTA del PRG del comune di Anagni. Lotto minimo di edificabilità pari a 20.000 mq, successivamente con legge regionale n. 8 del 2003 portato a 30.000 mq. Come visibile dallo stralcio del PTPR (vedasi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.A e B), gli immobili ricadono in zona Paesaggio agrario di Valore (zona agricola - tav. A) e interessati dal **vincolo paesaggistico** in quanto ricadenti dentro i 150 m di distanza dai corsi d'acqua (tav. B).

- **Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40/A, piano T-1**

Il compendio pignorato è costituito da unico lotto costituito da tre beni: - bene 1 - locale ad uso commerciale e depositi identificato con categoria D/8 (sub.3); - bene 2 - abitazione su due livelli (identificata dal sub.2); - bene 3 - terreno agricolo identificato da corte perimetrale come b.c.n.c. (sub. 1) della superficie di circa 3400 mq. Il bene n°2 è costituito da abitazione civile posta su due livelli, situata ad Anagni in via Mola di Sotto, 40/A, **identificato al N.C.E.U. al fg. 66, part. 84, sub. 2 categoria A/7 (abitazione in villini) avente superficie tot.lorda commerciale di circa 452,00,00 mq** (di cui 221,50 mq a piano terra con locale garage di 39,50 mq, abitazione a piano primo di 208,00 mq, con terrazzo di 58,50 mq e balconi di 18,30 mq. I due beni (bene 1 e bene2) sono circondati da corte esterna identificata dal sub.1 come b.c.n.c. avente superficie di circa 3400,00 mq. L'immobile ricade nella zona a destinazione agricola "E2 zona agricola vincolata" del PRG del comune di Anagni e

dista circa 4,5 km dal centro urbano ed a circa 1,0 km da via Casilina, pertanto facilmente raggiungibile. Il fabbricato pignorato si sviluppa su due livelli, piano terra e piano primo, realizzato **parte prima del primo settembre del 1967** e parte successivamente condonato con **concessione edilizia a sanatoria n.21/2008(legge 47/85)**. L'accesso all'immobile avviene da via Mola di Sotto, 40/A, attraverso corte esterna (b.c.n.c. identificata con il sub. 1 in planimetria) pignorata, ed accedendo da portafinestra in legno/vetro. L'abitazione oggetto di esecuzione è costituita a piano terra da studio, cucina, soggiorno, n°3 disimpegni, n.2 servizi wc, n.2 ripostigli, da n. 3 camere da letto oltre a vano scala per accedere al piano superiore. A piano primo è costituita da soggiorno, cucina, n.2 servizi wc, n. 4 disimpegni, n.4 camere da letto, n.2 balconi e da un terrazzo. A piano terra è presente un porticato ricadente sul sub.1 (b.c.n.c. ai sub. 2 e 3) per il quale non è stata rinvenuta alcuna documentazione. L'immobile viene posta in vendita per la quota pari ad 1/1 della piena proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 84, Sub. 2, Categoria A7.

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

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona agricola vincolata "E2" del PRG del comune di Anagni con vincolo legge Galasso. Legge Galasso, 8 agosto 1985, numero 431: sono sottoposti a vincoli paesaggistici "i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. Nella zona E2 ogni intervento edilizio è subordinato al parere favorevole della soprintendenza ai monumenti. Le distanze dai confini dei edifici non devono essere inferiori a due volta l'altezza dei fabbricati, così come il distacco dei fabbricati. Vedasi NTA del PRG del comune di Anagni. Lotto minimo di edificabilità pari a 20.000 mq, successivamente con legge regionale n. 8 del 2003 portato a 30.000 mq. Come visibile dallo stralcio del PTPR (vedasi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.A e B), gli immobili ricadono in zona Paesaggio agrario di Valore (zona agricola - tav. A) e interessati dal vincolo paesaggistico in quanto ricadenti dentro i 150 m di distanza dai corsi d'acqua (tav. B).

- **Bene N° 3 - Terreno ubicato a Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40 , piano T**

Il compendio pignorato è costituito da unico lotto costituito da tre beni: - bene 1 - locale ad uso commerciale e depositi identificato con categoria D/8 (sub.3); - bene 2 - abitazione su due livelli (identificata dal sub.2); - bene 3 - terreno agricolo identificato da corte perimetrale come b.c.n.c. (sub. 1) della superficie di circa 3400 mq. **Il bene n.3 è costituito da terreno agricolo situato ad Anagni in via Mola di Sotto, 40, avente superficie scoperta di circa 3.400 mq.** Tale terreno presenta recinzione su tutti e 4 i lati e rappresenta la corte dei fabbricati identificati dal bene n.2 e 3. Per tale motivo è presente al **N.C.E.U. al fg. 66, part. 84, sub. 1 come b.c.n.c. ai sub. 2 e 3.** L'appezzamento di terreno agricolo ricade nella zona a destinazione agricola "E2 zona agricola vincolata" del PRG del comune di Anagni e dista circa 4,5 km dal centro urbano ed a circa 1,0 km da via Casilina, pertanto facilmente raggiungibile. Su tale terreno insistono dei locali adibiti a cantina, pollaio, porcilaie e locale deposito, i quali risultano privi di titoli abilitativi in quanto non presenti nella concessione edilizia in sanatoria n. 21/2008 rilasciata dal comune di Anagni ai sensi della legge 47/85. L'accesso all'appezzamento di terreno e ad i suoi immobili avviene da via Mola di Sotto, 40/A e 40/c, attraverso cancelli in ferro. Sull'appezzamento di terreno sono presenti le seguenti strutture: - locale rimessa avente superficie lorda di circa 35,00 mq; - locale cantina + pollaio + porcilaie per una superficie lorda di circa 181,50 mq; - Porticato della superficie di circa 55,00 mq già considerato nel bene n.2. Tali strutture sono prive di titoli abilitative pertanto sono da considerarsi da demolire. L'appezzamento di terreno (area urbana identificata dal sub.1) viene posta in vendita per la quota pari ad 1/1 della piena proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 84, Sub. 1, - b.c.n.c (Corte).

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

**Destinazione urbanistica:** L'immobile ricade in zona agricola vincolata "E2" del PRG del comune di Anagni con vincolo legge Galasso. Legge Galasso, 8 agosto 1985, numero 431: sono sottoposti a



vincoli paesaggistici "i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. Nella zona E2 ogni intervento edilizio è subordinato al parere favorevole della soprintendenza ai monumenti. Le distanze dai confini dei edifici non devono essere inferiori a due volte l'altezza dei fabbricati, così come il distacco dei fabbricati. Vedasi NTA del PRG del comune di Anagni. Lotto minimo di edificabilità pari a 20.000 mq, successivamente con legge regionale n. 8 del 2003 portato a 30.000 mq. Come visibile dallo stralcio del PTPR (vedasi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav.A e B), gli immobili ricadono in zona Paesaggio agrario di Valore (zona agricola - tav. A) e interessati dal vincolo paesaggistico in quanto ricadenti dentro i 150 m di distanza dai corsi d'acqua (tav. B).



**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 124/2020 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - VALORE FINALE DI STIMA: € 625.000,00**

<b>Bene N° 1 - Locale commerciale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40/C, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 84, Sub. 3, Categoria D8	<b>Superficie</b>	433,54 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Gli immobili identificati dal sub. 1 part. 84 realizzati parte prima del settembre del 1967 e parte successivamente, condonati con rilascio di concessione edilizia in sanatoria n. 21/2008 (legge 47/85) si sviluppano su unico piano fuori terra. Gli stessi si presentano sia internamente che esternamente in mediocre stato conservativo. Il locale commerciale realizzato con struttura portante in muratura con blocchi squadrate di tufo, si presenta intonacato e rifinito sia internamente che esternamente, mentre i locali depositi realizzati parte in blocchi di cls bucati e parte in cemento armato si presentano al grezzo (senza intonaco e rifiniture). Il locale adibito a locale commerciale con i relativi uffici e servizi sono dotati di impianto idrico ed elettrico, le pavimentazioni sono parte in battuto di cls (locali depositi) e parte in gres porcellanato (zona uffici e servizi wc), le finestre sono in ferro a singolo vetro, le porte interne in legno tamburato. L'immobile (zona adibita ad uso uffici) non è presente impianto di riscaldamento. L'accesso agli immobili avviene da via Mola di Sotto, 40/C, attraversando il sub. 1 (corte - b.c.n.c. ai sub. 2 e 3).		
<b>Descrizione:</b>	Il compendio pignorato è costituito da unico lotto costituito da tre beni: - bene 1 - locale ad uso commerciale e depositi identificato con categoria D/8 (sub.3); - bene 2 - abitazione su due livelli (identificata dal sub.2); - bene 3 - terreno agricolo identificato da corte perimetrale come b.c.n.c. (sub. 1) della superficie di circa 3400 mq. Il bene n°1 è costituito da capannone adibito parte a locale commerciale e parte ad uso deposito, situato ad Anagni in via Mola di Sotto, 40/C, identificato al N.C.E.U. al fg. 66, part. 84, sub. 3 categoria D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale) avente superficie tot. lorda di circa 525,00 mq (di cui 322,00 mq ad uso locale commerciale e 203,00 mq ad uso locali deposito, oltre porticato di circa 80 ,00 mq, con corte esclusiva di circa 349,00 mq. L'immobile ricade nella zona a destinazione agricola "E2 zona agricola vincolata" del PRG del comune di Anagni e dista circa 4,5 km dal centro urbano ed a circa 1,0 km da via Casilina, pertanto facilmente raggiungibile per poter essere utilizzato sia come deposito merci, sia come attività ad uso commerciale. Il locale pignorato si sviluppa su unico piano terra, realizzato senza titolo abilitativo e successivamente condonato con concessione edilizia a sanatoria n.21/2008(legge 47/85). L'accesso all'immobile avviene da via Mola di Sotto, 40/C, attraverso corte esterna condominiale (b.c.n.c. identificata con il sub. 1 in planimetria) pignorata, ed accedendo al portone in ferro. L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da locali ad uso deposito, da porticato, da locale commerciale, da locali ad uso ufficio e servizi wc. oltre ad una porzione di corte esclusiva graffata al sub.3. La porzione di immobile viene posta in vendita per la quota pari ad 1/1 della piena proprietà.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

<b>Bene N° 2 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40/A, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 84, Sub. 2, Categoria A7	<b>Superficie</b>	452,94 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile realizzato parte negli anni 60 e parte negli anni 70 si presenta esternamente in buono stato conservativo, le facciate esterne si presentano completamente intonacate e rifinite con idropittura. Internamente l'immobile disposto su due livelli si presenta: - al piano terra ristrutturato e rifinito in tutte le sue parti, dotato di impianto idrico ed elettrico, la pavimentazione è in cotto, le finestre in legno con		

	doppio vetro con annesse grate di protezione, le porte interne sono in legno massello. L'immobile viene riscaldato tramite caldaia a gas, con elementi radianti in alluminio. - al piano primo è rifinito in tutte le sue parti ma necessita di ristrutturazione in quanto presenta alcune parti con distacco di intonaco, mattonelle in gres porcellanato distaccate, le finestre in legno con vetro singolo, ecc. Al momento del sopralluogo non utilizzato come abitazione. L'accesso al fabbricato avviene da via Mola di sotto 40/A attraverso cancello in ferro che da accesso alla corte comune del fabbricato (b.c.n.c. - sub.1, pignorata), accedendo al fabbricato tramite portafinestra in legno/vetro, come visibile da allegato n°3 - fotografico, bene n°2). E' presente recinzione in muratura lungo il perimetro della corte di tutto il fabbricato (vedasi allegato n°3 - fotografico).
<b>Descrizione:</b>	Il compendio pignorato è costituito da unico lotto costituito da tre beni: - bene 1 - locale ad uso commerciale e depositi identificato con categoria D/8 (sub.3); - bene 2 - abitazione su due livelli (identificata dal sub.2); - bene 3 - terreno agricolo identificato da corte perimetrale come b.c.n.c. (sub. 1) della superficie di circa 3400 mq. Il bene n°2 è costituito da abitazione civile posta su due livelli, situata ad Anagni in via Mola di Sotto, 40/A, identificato al N.C.E.U. al fg. 66, part. 84, sub. 2 categoria A/7 (abitazione in villini) avente superficie tot.lorda commerciale di circa 452,00,00 mq (di cui 221,50 mq a piano terra con locale garage di 39,50 mq, abitazione a piano primo di 208,00 mq, con terrazzo di 58,50 mq e balconi di 18,30 mq. I due beni (bene 1 e bene2) sono circondati da corte esterna identificata dal sub.1 come b.c.n.c. avente superficie di circa 3400,00 mq. L'immobile ricade nella zona a destinazione agricola "E2 zona agricola vincolata" del PRG del comune di Anagni e dista circa 4,5 km dal centro urbano ed a circa 1,0 km da via Casilina, pertanto facilmente raggiungibile. Il fabbricato pignorato si sviluppa su due livelli, piano terra e piano primo, realizzato parte prima del primo settembre del 1967 e parte successivamente donato con concessione edilizia a sanatoria n.21/2008(legge 47/85). L'accesso all'immobile avviene da via Mola di Sotto, 40/A, attraverso corte esterna (b.c.n.c. identificata con il sub. 1 in planimetria) pignorata, ed accedendo da portafinestra in legno/vetro. L'abitazione oggetto di esecuzione è costituita a piano terra da studio, cucina, soggiorno, n°3 disimpegni, n.2 servizi wc, n.2 ripostigli, da n. 3 camere da letto oltre a vano scala per accedere al piano superiore. A piano primo è costituita da soggiorno, cucina, n.2 servizi wc, n. 4 disimpegni, n.4 camere da letto, n.2 balconi e da un terrazzo. A piano terra è presente un porticato ricadente sul sub.1 (b.c.n.c. ai sub. 2 e 3) per il quale non è stata rinvenuta alcuna documentazione. l'immobile viene posta in vendita per la quota pari ad 1/1 della piena proprietà.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO

<b>Bene N° 3 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Anagni (FR) - via Mola di Sotto, 40 , piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 84, Sub. 1, Categoria F1	<b>Superficie</b>	3400,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno si presenta parte pavimentato con battuto stabilizzato, parte pavimentato in cls e parte lasciato alla spontanea vegetazione.		
<b>Descrizione:</b>	Il compendio pignorato è costituito da unico lotto costituito da tre beni: - bene 1 - locale ad uso commerciale e depositi identificato con categoria D/8(sub.3); - bene 2 - abitazione su due livelli (identificata dal sub.2); - bene 3 - terreno agricolo identificato da corte perimetrale come b.c.n.c. (sub. 1) della superficie di circa 3400 mq. Il bene n.3 è costituito da terreno agricolo situato ad Anagni in via Mola di Sotto, 40, avente superficie scoperta di circa 3.400 mq. Tale terreno presenta recinzione su tutti e 4 i lati e rappresenta la corte dei fabbricati identificati dal bene n.2 e 3. Per tale motivo è presente al N.C.E.U. al fg. 66, part. 84, sub. 1 come b.c.n.c. ai sub. 2 e 3. L'appezzamento di terreno agricolo ricade nella zona a destinazione agricola "E2 zona agricola vincolata" del PRG del comune di Anagni e dista circa 4,5 km dal centro urbano ed a circa 1,0 km da via Casilina, pertanto facilmente raggiungibile. Su tale terreno insistono dei locali adibiti a cantina, pollaio, porcaie e locale deposito, i quali risultano privi di titoli abilitativi in quanto non presenti nella concessione edilizia in sanatoria n. 21/2008 rilasciata dal comune di Anagni ai sensi della legge 47/85. L'accesso all'appezzamento di terreno e ad i suoi immobili avviene da via Mola di Sotto, 40/A e 40/c, attraverso cancelli in ferro. Sull'appezzamento di terreno sono presenti le seguenti strutture: - locale rimessa avente superficie lorda di circa 35,00 mq; - locale cantina + pollaio + porcaie per una superficie lorda di circa 181,50 mq; - Porticato della superficie di circa 55,00 mq già considerato nel bene n.2. Tali strutture sono prive di titoli abilitative pertanto sono da considerarsi da demolire. L'appezzamento di terreno (area urbana identificata dal sub.1) viene posta in vendita per la quota pari ad 1/1 della piena proprietà.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

**FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA MOLA DI SOTTO, 40/C, PIANO T**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario  
Iscritto a Frosinone il 20/04/2005  
Reg. gen. 9886 - Reg. part. 2804  
Quota: 1/1  
Importo: € 280.000,00  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
Capitale: € 140.000,00  
Percentuale interessi: 3,20 %  
Rogante: Salvi Angelo  
Data: 13/04/2005  
N° repertorio: 59252  
N° raccolta: 13652
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Frosinone il 02/10/2015  
Reg. gen. 15713 - Reg. part. 2103  
Quota: 1/1  
Importo: € 250.000,00  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
Capitale: € 221.377,03  
Rogante: Tribunale di Frosinone  
Data: 18/06/2015  
N° repertorio: 6918  
N° raccolta: 2015
- **Pignoramento immobili**  
Trascritto a Frosinone il 10/08/2020  
Reg. gen. 10459 - Reg. part. 7960  
Quota: 1/1  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- **Atto giudiziario decreto di sequestro conservativo**  
Trascritto a Frosinone il 16/09/2021  
Reg. gen. 15083 - Reg. part. 12316  
Quota: 1/1  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA MOLA DI SOTTO, 40/A, PIANO T-1**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario  
 Iscritto a Frosinone il 20/04/2005  
 Reg. gen. 9886 - Reg. part. 2804  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 280.000,00  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 Capitale: € 140.000,00  
 Percentuale interessi: 3,20 %  
 Rogante: Salvi Angelo  
 Data: 13/04/2005  
 N° repertorio: 59252  
 N° raccolta: 13652
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Frosinone il 02/10/2015  
 Reg. gen. 15713 - Reg. part. 2103  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 250.000,00  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 Capitale: € 221.377,03  
 Rogante: Tribunale di Frosinone  
 Data: 18/06/2015  
 N° repertorio: 6918  
 N° raccolta: 2015
- **Pignoramento immobili**  
 Trascritto a Frosinone il 10/08/2020  
 Reg. gen. 10459 - Reg. part. 7960  
 Quota: 1/1  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]
- **Atto giudiziario decreto di sequestro conservativo**  
 Trascritto a Frosinone il 16/09/2021  
 Reg. gen. 15083 - Reg. part. 12316  
 Quota: 1/1  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA MOLA DI SOTTO, 40 , PIANO T**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario  
 Iscritto a Frosinone il 20/04/2005  
 Reg. gen. 9886 - Reg. part. 2804  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 280.000,00  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 Capitale: € 140.000,00  
 Percentuale interessi: 3,20 %



Rogante: Salvi Angelo

Data: 13/04/2005

N° repertorio: 59252

N° raccolta: 13652

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Frosinone il 02/10/2015

Reg. gen. 15713 - Reg. part. 2103

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

██

██

Capitale: € 221.377,03

Rogante: Tribunale di Frosinone

Data: 18/06/2015

N° repertorio: 6918

N° raccolta: 2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Frosinone il 10/08/2020

Reg. gen. 10459 - Reg. part. 7960

Quota: 1/1

██

██

- **Atto giudiziario decreto di sequestro conservativo**

Trascritto a Frosinone il 16/09/2021

Reg. gen. 15083 - Reg. part. 12316

Quota: 1/1

██

██

