
TRIBUNALE DI FROSINONE



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Biagi Diana, nell'Esecuzione Immobiliare 180/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Incarico | 4 |
| Premessa | 4 |
| Descrizione..... | 4 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Castagnola snc..... | 4 |
| Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Castagnola snc..... | 4 |
| Bene N° 3 - Deposito ubicato a Anagni (FR) - Via Castagnola snc..... | 5 |
| Bene N° 4 - Terreno ubicato a Anagni (FR) - Via Castagnola snc..... | 5 |
| Lotto 1 | 5 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 5 |
| Titolarità..... | 5 |
| Consistenza | 5 |
| Dati Catastali..... | 6 |
| Stato di occupazione..... | 7 |
| Provenienze Ventennali..... | 7 |
| Formalità pregiudizievoli | 8 |
| Normativa urbanistica | 8 |
| Regolarità edilizia..... | 8 |
| Lotto 2 | 9 |
| Titolarità..... | 9 |
| Consistenza | 9 |
| Dati Catastali..... | 10 |
| Stato di occupazione..... | 10 |
| Provenienze Ventennali..... | 10 |
| Formalità pregiudizievoli | 10 |
| Normativa urbanistica | 11 |
| Regolarità edilizia..... | 11 |
| Lotto 3 | 11 |
| Titolarità..... | 11 |
| Consistenza | 12 |
| Dati Catastali..... | 12 |
| Provenienze Ventennali..... | 12 |
| Formalità pregiudizievoli | 12 |
| Normativa urbanistica | 13 |
| Regolarità edilizia..... | 13 |
| Lotto 4 | 13 |
| Titolarità..... | 13 |
| Consistenza | 14 |

| | |
|--------------------------------|-----------|
| Dati Catastali..... | 14 |
| Provenienze Ventennali..... | 15 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 15 |
| Normativa urbanistica..... | 16 |
| Stima / Formazione lotti..... | 16 |
| Lotto 1..... | 16 |
| Lotto 2..... | 17 |
| Lotto 3..... | 18 |
| Lotto 4..... | 19 |



INCARICO

All'udienza del 17/11/2017, il sottoscritto Arch. Biagi Diana, con studio in Via del Castagno, 15 - 03023 - Ceccano (FR), email dianabiagi@inwind.it, PEC diana.biagi@archiworldpec.it, Tel. 328 10 17 600, Fax 0775 601 085, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Castagnola snc
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Castagnola snc
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Anagni (FR) - Via Castagnola snc
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Anagni (FR) - Via Castagnola snc

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CASTAGNOLA SNC

L'appartamento si trova al piano primo e secondo di un fabbricato che si trova non lontano dal centro di Anagni. L'area nella quale si trova il fabbricato (mapp.75) è recintata con blocchi di cemento ed ha due accessi di cui uno dotato di cancello e l'altro no. All'interno dell'area, sul retro del fabbricato in oggetto ce n'è un altro destinato ad abitazione. L'area esterna è in parte pavimentata, in parte lasciata a verde incolto. Il fabbricato è costituito da due piani sottostrada destinati a garage e depositi, e piano terra, primo, secondo e terzo destinati ad abitazione.

All'appartamento oggetto del pignoramento si accede dalla scala comune ed è composto, al piano terra, da cucina, pranzo, soggiorno, camera, bagno e balcone sul quale si trova un piccolo ripostiglio. Con una scala interna si sale al piano superiore dove si trovano due camere, di cui una con cabina armadio, e un bagno con locale lavanderia annesso. Le finiture interne sono di buona qualità. Nel suo complesso l'appartamento è in buono stato di manutenzione ad eccezione di alcuni problemi causati dall'umidità che si sono verificati nelle camere esposte a nord. L'appartamento è allacciato alle pubbliche utenze per quanto riguarda gas, acqua, elettricità e telefono.

Esternamente il fabbricato non è in buono stato, in quanto interessato da diversi problemi causati dall'umidità e dalla scarsa manutenzione.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CASTAGNOLA SNC

L'appartamento in oggetto si trova al piano terra del fabbricato descritto nel lotto 1.

Vi si accede dalla corte esterna ed è composto da cucina, soggiorno, camera, bagno e corridoio. Lo stato di manutenzione è abbastanza buono anche se presenta problemi di umidità vista l'esposizione a nord e l'ubicazione all'interno del fabbricato.

L'appartamento non è allacciato alle pubbliche utenze.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CASTAGNOLA SNC

L'immobile è un deposito che si trova al primo piano sottostrada del fabbricato descritto nel lotto 1. E' possibile accedervi esclusivamente attraverso l'immobile distinto nel N.C.E.U. al foglio 62 mapp.75 sub.15 che non è oggetto del pignoramento, per cui il lotto 3 è da ritenersi intercluso. Il deposito ad oggi risulta diviso in due, perché, come dichiarato dal proprietario, sig. **** Omissis **** in sede di sopralluogo, una parte del deposito è utilizzata da lui ed una parte dal fratello. L'immobile è in discreto stato di manutenzione.



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CASTAGNOLA SNC

Il lotto 4 è costituito dal terreno distinto nel N.C.T. al foglio 62 mapp.632 e dall'area urbana distinta nel N.C.E.U. al foglio 62 mapp.75 sub.28.

Entrambe i beni si trovano nell'area in cui si trova il fabbricato descritto nel lotto 1.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Castagnola snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| soggiorno | 30,00 mq | 33,00 mq | 1,00 | 33,00 mq | 2,90 m | 1 |
| pranzo | 13,60 mq | 17,00 mq | 1,00 | 17,00 mq | 2,90 m | 1 |
| cucina | 18,00 mq | 21,00 mq | 1,00 | 21,00 mq | 2,90 m | 1 |
| camera | 24,45 mq | 28,00 mq | 1,00 | 28,00 mq | 2,90 m | 1 |
| bagno | 9,00 mq | 12,00 mq | 1,00 | 12,00 mq | 2,90 m | 1 |
| balcone | 24,00 mq | 24,00 mq | 0,25 | 6,00 mq | 0,00 m | 1 |
| ripostiglio | 3,65 mq | 5,00 mq | 1,00 | 5,00 mq | 2,90 m | 1 |
| corpo scala | 6,50 mq | 8,00 mq | 1,00 | 8,00 mq | 0,00 m | |
| camera | 12,50 mq | 15,00 mq | 1,00 | 15,00 mq | 2,90 m | 2 |
| cabina armadio | 6,80 mq | 8,00 mq | 1,00 | 8,00 mq | 2,90 m | 2 |
| camera | 13,00 mq | 16,00 mq | 1,00 | 16,00 mq | 2,90 m | 2 |
| bagno | 7,55 mq | 9,00 mq | 1,00 | 9,00 mq | 2,90 m | 2 |
| lavanderia | 8,00 mq | 12,00 mq | 1,00 | 12,00 mq | 2,90 m | 2 |
| disimpegno | 3,00 mq | 4,00 mq | 1,00 | 4,00 mq | 2,90 m | 2 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 194,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 194,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 62 | 75 | 19 | | A2 | 3 | 8,5 vani | 194 | 614,58 | 1-2 | |

Corrispondenza catastale

C'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale e con quanto presente nell'atto di pignoramento.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal sig.**** Omissis ****, dalla moglie e dalle due figlie.



PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|-------------------|----------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 03/03/1994 al 19/12/2007 | **** Omissis **** | divisione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Michele Verde | 03/03/1994 | 15583 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria di Frosinone | 25/03/1995 | 4302 | 3320 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Dal 19/12/2007 al 06/02/2018 | **** Omissis **** | successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 19/12/2007 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria di Frosinone | 24/09/2008 | 21010 | 14377 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Frosinone | 22/05/2008 | 37 | 764/8 | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**** Omissis **** era intestatario di 1/4 di piena proprietà e di 3/4 di nuda proprietà, con **** Omissis **** Orlando **** Omissis **** ## avvenuta il 19.12.2007, per riunione di usufrutto.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 06/02/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 20/01/2017
Reg. gen. 958 - Reg. part. 63
Quota: piena proprietà
Importo: € 575.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 26/06/2017
Reg. gen. 9939 - Reg. part. 7655
Quota: piena proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

Il P.R.G. del Comune di Anagni prevede che il fabbricato ricada in zona E1 - verde agricolo e privato, interessata al vincolo PTPR_TAV_A_Art25 (Paesaggio Agrario di Valore), al vincolo PTPR_TAV_A_Art27 (Paesaggio degli insediamenti urbani), al vincolo PTPR_TAV_B_Art41 (Protezione Aree di interesse archeologico) e al vincolo PTPR_TAV_BArt27 (Paesaggio degli insediamenti urbani).

REGOLARITÀ EDILIZIA



Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Settore Urbanistica del Comune di Anagni non hanno dato possibilità alla scrivente di determinare in modo certo la legittimità del fabbricato in oggetto, in quanto risultate rilasciate alcune Licenze Edilizie, che però non sono state rinvenute in archivio, così come affermato dal responsabile del procedimento Geom. **** Omissis ****, con verbale allegato al presente elaborato peritale.

L'unica licenza rilasciata, che è stato possibile visionare, è la n.302 del 1968, che prevedeva la

realizzazione di tre costruzioni. In base a questo unico documento reperito, quindi, il fabbricato del quale fanno parte gli immobili pignorati, dovrebbe essere dichiarato totalmente abusivo e l'abuso sarebbe insanabile in quanto lo stesso è stato realizzato in zona agricola. Si rimette al Giudice di decidere sul caso.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Castagnola snc

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| cucina | 4,75 mq | 6,60 mq | 1,00 | 6,60 mq | 2,70 m | T |
| soggiorno | 15,85 mq | 18,05 mq | 1,00 | 18,05 mq | 2,70 m | T |
| ingresso | 2,45 mq | 3,10 mq | 1,00 | 3,10 mq | 2,70 m | T |
| corridoio | 9,10 mq | 10,10 mq | 1,00 | 10,10 mq | 2,70 m | T |
| camera | 13,15 mq | 14,95 mq | 1,00 | 14,95 mq | 2,70 m | T |
| bagno | 9,00 mq | 11,65 mq | 1,00 | 11,65 mq | 2,70 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 64,45 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 64,45 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 62 | 75 | 4 | | A2 | 1 | 2,5 vani | | 129,11 | T | |

Corrispondenza catastale

Non è stato possibile reperire la planimetria catastale, per cui la sottoscritta ha provveduto a redigere lo schema della planimetria dello stato attuale, che è allegata al presente elaborato peritale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Vedi lotto 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 06/02/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 20/01/2017
Reg. gen. 958 - Reg. part. 63
Quota: piena proprietà
Importo: € 575.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 26/06/2017
Reg. gen. 9939 - Reg. part. 7655
Quota: piena proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

Vedi lotto 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Vedi lotto 1.



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Anagni (FR) - Via Castagnola snc

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| deposito | 56,00 mq | 64,00 mq | 1,00 | 64,00 mq | 3,00 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 64,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 64,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 62 | 75 | 16 | | C2 | 12 | 56 mq | 64 mq | 266,08 | S1 | |

Corrispondenza catastale

L'immobile è distinto nel N.C.E.U. al foglio 62 mapp.75 sub.16 e risultava, catastalmente, in corso di costruzione. Il sopralluogo ha evidenziato che l'immobile non è più in corso di costruzione, ma è un deposito, per cui è stato necessario procedere ad una variazione per assegnare la categoria catastale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Vedi lotto 1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 06/02/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 20/01/2017
Reg. gen. 958 - Reg. part. 63
Quota: piena proprietà
Importo: € 575.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 26/06/2017
Reg. gen. 9939 - Reg. part. 7655
Quota: piena proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Vedi lotto 1

REGOLARITÀ EDILIZIA

Vedi lotto 1



LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Anagni (FR) - Via Castagnola snc



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni



CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| area urbana | 4,00 mq | 4,00 mq | 1,00 | 4,00 mq | 0,00 m | |
| terreno seminativo | 170,00 mq | 170,00 mq | 1,00 | 170,00 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 174,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 174,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI



| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 62 | 75 | 28 | | F1 | | 4 mq | | | | |

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------------------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato | |
| 62 | 632 | | | | Seminativo arborato | 3 | 170 | 0,7 | 0,7 | | |



C'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto indicato in catasto.



PROVENIENZE VENTENNALI

Il terreno al mapp.632 era pervenuto a **** Omissis **** in virtù della donazione e cessione del 14/11/1979 rep.2455, atto trascritto a Frosinone il 07/12/1979 r.p. 15082. Con la successione del 19/12/2007 per la morte di **** Omissis ****, diventano proprietari del terreno per la quota di 1/2 ciascuno, **** Omissis ****.

L'area urbana al mapp.75 sub.28 faceva parte del complesso immobiliare edificato sul terreno di proprietà di **** Omissis **** per la quota di 1/2 e dei coniugi **** Omissis **** per la restante quota di 1/2, pervenuto loro in virtù della donazione e cessione del 14/11/1979 rep.2455, atto trascritto a Frosinone il 07/12/1979 r.p. 15082 e successiva permuta del 01/02/1994 rep.15464, atto trascritto a Frosinone il 18/02/1994 r.p. 2031.

Con la successione del 16/02/1994 bal n.1 vol.523, trascritta il 10/01/1997 r.p. 587 in morte di **** Omissis **** e in virtù della rinuncia del coniuge **** Omissis **** a favore dei figli **** Omissis **** per atto del 15/02/1994 rep. 15516, registrato a Sora il 15/02/1994 al n. 149, la situazione della proprietà diventa la seguente: **** Omissis **** per la quota di 1/2, **** Omissis **** per la quota di 1/2.

Con la donazione e divisione del 03/03/1994 rep.15583, atto trascritto a Frosinone il 25/03/1994 r.p. 3319, 3320, 3322, **** Omissis ****, donano ai figli **** Omissis ****, riservandosi il diritto di usufrutto, la quota di 1/2 della nuda proprietà dell'area distinta con il sub.28. Il 12/03/2000 è deceduto **** Omissis **** con riunione della sua quota di usufrutto a favore del coniuge **** Omissis ****. La situazione della proprietà, quindi diventa: **** Omissis **** per la quota di 1/2 di usufrutto, **** Omissis **** per la quota di 1/2 della nuda proprietà, ## e # per la quota di 1/2.

In virtù della permuta tra **** Omissis **** del 20/10/2015 rep.9300/6106, atto trascritto a Frosinone il 26/10/2015, r.p. 13427, L'area urbana censita al foglio 62 mapp.75 sub.28, veniva assegnata al **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Frosinone aggiornate al 06/02/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 20/01/2017
Reg. gen. 958 - Reg. part. 63
Quota: quota di 1/2 della piena proprietà
Importo: € 575.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 26/06/2017
Reg. gen. 9939 - Reg. part. 7655
Quota: quota di 1/2 della piena proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

Vedi lotto 1

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Castagnola snc
L'appartamento si trova al piano primo e secondo di un fabbricato che si trova non lontano dal centro di Anagni. L'area nella quale si trova il fabbricato (mapp.75) è recintata con blocchi di cemento ed ha due accessi di cui uno dotato di cancello e l'altro no. All'interno dell'area, sul retro del fabbricato in oggetto ce n'è un altro destinato ad abitazione. L'area esterna è in parte pavimentata, in parte lasciata a verde incolto. Il fabbricato è costituito da due piani sottostrada destinati a garage e depositi, e piano terra, primo, secondo e terzo destinati ad abitazione. All'appartamento oggetto del pignoramento si accede dalla scala comune ed è composto, al piano terra, da cucina, pranzo, soggiorno, camera, bagno e balcone sul quale si trova un piccolo ripostiglio. Con una scala interna si sale al piano superiore dove si trovano due camere, di cui una con cabina armadio, e un bagno con locale lavanderia annesso. Le finiture interne sono di buona qualità. Nel suo complesso l'appartamento è in buono stato di manutenzione ad eccezione di alcuni problemi causati dall'umidità che si sono verificati nelle camere esposte a nord. L'appartamento è allacciato alle pubbliche utenze per quanto riguarda gas, acqua, elettricità e telefono. Esternamente il fabbricato non è in buono stato, in quanto interessato da diversi problemi causati dall'umidità e dalla scarsa manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 75, Sub. 19, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 174.600,00



| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Anagni (FR) - Via Castagnola snc | 194,00 mq | 900,00 €/mq | € 174.600,00 | 100,00 | € 174.600,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 174.600,00 |



Valore di stima: € 174.600,00

Deprezzamento del 5,00 %

Valore finale di stima: € 165.870,00

Il valore finale dell'appartamento, arrotondato per eccesso, è pari ad € 166.000,00.



LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Castagnola snc
 L'appartamento in oggetto si trova al piano terra del fabbricato descritto nel lotto 1. Vi si accede dalla corte esterna ed è composto da cucina, soggiorno, camera, bagno e corridoio. Lo stato di manutenzione è abbastanza buono anche se presenta problemi di umidità vista l'esposizione a nord e l'ubicazione all'interno del fabbricato. L'appartamento non è allacciato alle pubbliche utenze.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 75, Sub. 4, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 58.005,00



| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 2 - Appartamento Anagni (FR) - Via Castagnola snc | 64,45 mq | 900,00 €/mq | € 58.005,00 | 100,00 | € 58.005,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 58.005,00 |



Valore di stima: € 58.005,00

Deprezzamento del 10,00 %



Valore finale di stima: € 52.204,50

Il valore finale dell'appartamento, arrotondato per difetto, è pari ad € 52.000,00.



LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Anagni (FR) - Via Castagnola snc
L'immobile è un deposito che si trova al primo piano sottostrada del fabbricato descritto nel lotto 1. E' possibile accedervi esclusivamente attraverso l'immobile distinto nel N.C.E.U. al foglio 62 mapp.75 sub.15 che non è oggetto del pignoramento, per cui il lotto 3 è da ritenersi intercluso. Il deposito ad oggi risulta diviso in due, perché, come dichiarato dal proprietario, sig. **** Omissis **** in sede di sopralluogo, una parte del deposito è utilizzata da lui ed una parte dal fratello. L'immobile è in discreto stato di manutenzione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 75, Sub. 16, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 38.760,00



| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 3 - Deposito Anagni (FR) - Via Castagnola snc | 64,00 mq | 600,00 €/mq | € 38.760,00 | 100,00 | € 38.760,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 38.760,00 |

Valore di stima: € 38.760,00

Deprezzamento del 10,00 %



Valore finale di stima: € 34.884,00

Nel calcolo del valore dell'immobile è stato considerato il fatto che si tratta di un lotto intercluso. Il valore finale dell'immobile, arrotondato per eccesso, è pari ad € 35.000,00.



LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Anagni (FR) - Via Castagnola snc

Il lotto 4 è costituito dal terreno distinto nel N.C.T. al foglio 62 mapp.632 e dall'area urbana distinta nel N.C.E.U. al foglio 62 mapp.75 sub.28. Entrambe i beni si trovano nell'area in cui si trova il fabbricato descritto nel lotto 1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 75, Sub. 28, Categoria F1 al catasto Terreni - Fg. 62, Part. 632, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 1.131,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|------------|
| Bene N° 4 - Terreno Anagni (FR) - Via Castagnola snc | 174,00 mq | 13,00 €/mq | € 2.262,00 | 50,00 | € 1.131,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 1.131,00 |

Valore finale di stima: € 1.131,00

Il valore finale del lotto 4, arrotondato per difetto, è pari ad € 1.000,00.

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.

Ceccano, li 13/03/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Biagi Diana

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Planimetrie catastali