# TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Spinetti Filippo, nell'Esecuzione Immobiliare 66/2018 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

# RELAZIONE DI STIMA INTEGRATIVA

## FORMAZIONE LOTTO N.5



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# SOMMARIO


Incarico ..... 3
Premessa ..... 3
Descrizione ..... 3
**Bene N° 8** – Terreno, con sovrastante fabbricato rurale diruto, ubicato a Anagni (FR) - Vicolo Le Mola di Sotto ..... 3
Lotto 5 ..... 4
Completezza documentazione ex art. 567 ..... 4
Titolarità ..... 4
Confini ..... 4
Consistenza ..... 5
Cronistoria Dati Catastali ..... 5
Dati Catastali ..... 6
Precisazioni ..... 6
Patti ..... 6
Stato conservativo ..... 7
Parti Comuni ..... 7
Servitù, censo, livello, usi civici ..... 7
Caratteristiche costruttive prevalenti ..... 7
Stato di occupazione ..... 8
Provenienze Ventennali ..... 8
Formalità pregiudizievoli ..... 9
Normativa urbanistica ..... 10
Regolarità edilizia ..... 10
Vincoli od oneri condominiali ..... 11
Stima / Formazione lotti ..... 11
**Lotto 5** ..... 11
Riepilogo bando d'asta ..... 14
**Lotto 5** ..... 14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 66/2018 del R.G.E. ..... 15
**Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 7.325,25** ..... 15




Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## INCARICO

All'udienza del 09/04/2019, il sottoscritto Arch. Spinetti Filippo, con studio in Via Moccia, 84 - 03100 - Frosinone (FR), email filippo.spinetti@gmail.com, PEC filippo.spinetti@archiworldpec.it, Fax 0775 856 434, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

Premesso che :

- nella Relazione di Stima del 25/11/2019 non era stato possibile inserire nei 4 Lotti di Vendita formati il Bene n. 8 (Terreno ubicato a Anagni (FR) - Vicolo Le Mola di Sotto, al NCT Fg. 66 n. 79), a causa dell'impossibilità di accedere al fabbricato rurale insistente sullo stesso, circostanza che, di fatto, non consentiva di procedere alla stima di detto immobile;

- in data 19/02/2021, previa convocazione delle parti a mezzo Raccomandata e giusta autorizzazione del G.E. del 01/07/2020, veniva effettuato l'accesso, con l'assistenza della Forza Pubblica, al Fabbricato Rurale insistente sul suddetto terreno pignorato, potendo così procedere alle operazioni di rilievo fotografico e architettonico dello stesso;

tanto premesso, si procede ad integrare la precedente Relazione di Stima del 25/11/2019, con la **costituzione del Lotto di Vendita n. 5** formato dal **Terreno, con sovrastante Fabbricato Rurale, sito in Anagni (Fr), via Vicolo Le Mola di Sotto, distinto al NCT Fg. 66 n. 79**, indicato come **BENE n. 8** nella Relazione del 25/11/2019.

## DESCRIZIONE

### BENE N° 8 – TERRENO, CON SOVRASTANTE FABBRICATO RURALE, UBICATO A ANAGNI (FR) - VICOLO LE MOLA DI SOTTO

Trattasi di **terreno agricolo** (Seminativo irriguo arborato) di superficie catastale pari a mq 5480,00, **con sovrastante Fabbricato Rurale diruto** a semplice elevazione, di vecchia realizzazione (ante 01/09/1967), situato lungo via Vicolo Le Mola di Sotto e distinto al NCT Fg.66 n.79.
Il terreno, di forma regolare, presenta una giacitura pianeggiante ed accesso da Vicolo Le Mola di Sotto.
Il Fabbricato Rurale a semplice elevazione (solo p.t.), realizzato in epoca remota con struttura portante in muratura in blocchi forati di cls, risulta così sviluppato:
-PIANO TERRA (di sup. lorda pari a circa mq 39,74) composto da un vano principale (dotato di camino) di di s.u. pari a circa mq 16,16 (ed h=ml 2,75), da n. 2 locali ad uso deposito di s.u. complessiva pari a circa mq 7,79 (ed hmedia= ml 1,90) e da n. 2 locali ad uso rimessa animali di s.u. complessiva pari a circa mq 7,51 (ed hmedia= ml 1,90). Alla data del sopralluogo, avvenuto il 19/02/2021, l'immobile si presentava disabitato ed in pessimo stato di conservazione.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** – Terreno, con sovrastante Fabbricato Rurale diruto, ubicato a Anagni (FR) - Vicolo Le Mola di Sotto

## 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 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

## CONFINI

Il terreno in oggetto confina:
- a nord/est con la strada vicolo Le Mola di Sotto;
- ad sud/est le particelle catastali Fg. 66 n.494 e n.81;
- a sud/ovest la particella catastale Fg. 66 n.538;
- a sud/ovest la particella catastale Fg. 66 n.78.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Terreno agricolo | 5440,26 mq | 5440,26 mq | 0,02 | 108,81 mq | 0,00 m | Terra |
| Locale principale Fabb. Rurale (p.t.) | 16,16 mq | 20,43 mq | 1,00 | 20,43 mq | 2,75 m | Terra |
| Locali deposito | 7,79 mq | 10,25 mq | 0,30 | 3,07 mq | 1,90 m | Terra |
| Locali Rimessa animali | 7,51 mq | 9,06 mq | 0,15 | 1,36 mq | 1,90 m | Terra |
| | | | **Totale superficie convenzionale:** | **133,67 mq** | | |
| | | | **Incidenza condominiale:** | **0,00** | **%** | |
| | | | **Superficie convenzionale complessiva:** | **133,67 mq** | | |

La superficie del terreno agricolo è ricavata detraendo l'area di sedime del fabbricato rurale dalla sup. catastale, ossia: Sup. catast. mq 5480,00 - area sedime fabbrcato mq 39,74 = mq 5440,26.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---|---|---|
| Dal **20/09/1975** al **17/05/1981** | **** Omissis **** | Catasto **Terreni**<br>Fg. 66, Part. 79<br>Qualità Seminativo arborato irriguo<br>Cl.2<br>Superficie (ha are ca) 00 54 80<br>Reddito dominicale € 45,28<br>Reddito agrario € 22,64 |
| Dal **17/05/1981** al **16/12/1981** | **** Omissis **** | Catasto **Terreni**<br>Fg. 66, Part. 79<br>Qualità Seminativo arborato irriguo<br>Cl.2<br>Superficie (ha are ca) 00 54 80<br>Reddito dominicale € 45,28<br>Reddito agrario € 22,64 |
| Dal **16/12/1981** al **22/09/1995** | **** Omissis **** | Catasto **Terreni**<br>Fg. 66, Part. 79<br>Qualità Seminativo arborato irriguo<br>Cl.2<br>Superficie (ha are ca) 00 54 80<br>Reddito dominicale € 45,28<br>Reddito agrario € 22,64 |
| Dal **22/09/1995** al **04/04/2018** | **** Omissis **** | Catasto **Terreni**<br>Fg. 66, Part. 79<br>Qualità Seminativo arborato irriguo<br>Cl.2<br>Superficie (ha are ca) 00 54 80<br>Reddito dominicale € 45,28<br>Reddito agrario € 22,64 |
| Dal **04/04/2018** al **23/04/2019** | **** Omissis **** | Catasto **Terreni**<br>Fg. 66, Part. 79<br>Qualità Seminativo arborato irriguo<br>Cl.2<br>Superficie (ha are ca) 00 54 80<br>Reddito dominicale € 45,28 |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| | | |
|---|---|---|
| | | Reddito agrario € 22,64 |

I titolari catastali (relativamente alle quote pignorate) corrispondono a quelli reali.
L'Usufruttuaria **** Omissis **** risulta deceduta, con riunione d'usufrutto ai beni, in data 22/05/2000 a Ferentino.

## DATI CATASTALI

| 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 |
| 66 | 79 | | | | Seminativo arborato irriguo | 2 | 00 54 80 mq | 45,28 € | 22,64 € | |

***Corrispondenza catastale***

Non sussiste corrispondenza catastale.

**Non esiste corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e quanto indicato nella mappa catastale esistente.** Alla data del sopralluogo l'area risultava incolta e sulla particella pignorata veniva riscontrata la presenza di un vecchio fabbricato rurale, attualmente disabitato ed in pessime condizioni di conservazione.
Detto fabbricato, risalente ad epoca antecedente al 01/09/1967, non risulta accatastato e censito in mappa.
Pertanto, si rende **necessaria la regolarizzazione della posizione presso l'UTE**, mediante presentazione del Tipo Mappale e della Planimetria catastale dell'immobile.
**Il costo da sostenere per detta regolarizzazione catastale del fabbricato, ai fini di stabilirne la conformità allo stato attuale dei luoghi, viene stimata, in via cautelativa, in circa Euro 2.700,00**, così ripartiti:
- Spese Tecniche compreso IVA (22%) e contributi (4%) = € 2.500,00;
- Diritti Erariali (procedura DOCFA e Tipo Mappale) = € 200,00.

## PRECISAZIONI

Esiste congruenza tra i soggetti esecutati ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.
Occorre precisare che sul terreno pignorato insite un fabbricato rurale per il quale, non essendo censito, si dovrà procedere alla regolarizzazione della posizione catastale (cfr. Capitolo Dati Catastali).

## PATTI



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, l'immobile pignorato si presentava libero. Non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, l'immobile risultava incolto. Il fabbricato insistente sul terreno de quo si presenta, ad oggi, disabitato, in condizioni di abbandono ed in avanzato stato di degrado.
In particolare risulta in gran parte ricoperto da vegetazione spontanea invasiva, il tetto (in legno con manto di copertura in coppi di laterizio) risulta crollato in diversi punti, la stessa struttura portante presenta elementi di precarietà statica in diversi punti tanto richiedere interventi di consolidamento e/o demolizione e ricostruzione.

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in un contesto condominiale, ne avente parti comuni con altre unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Al momento del primo accesso sui luoghi di causa, avvenuto in data 04/06/2019, l'immobile pignorato (terreno agricolo con destinazione catastale seminativo arborato irriguo) presentava le seguenti caratteristiche:
Coltura: incolto;
Esposizione: - ;
Caratteristiche del terreno: situato in posizione pianeggiante, presenta una giacitura piana
Accesso: dalla strada Vicolo Le Mola di Sotto Cancello;
Forma di allevamento: nessuna;

All'esito del sopralluogo è emersa la presenza, sul terreno pignorato, di un piccolo fabbricato rurale a semplice elevazione, in stato di abbandono ed avanzato degrado, che, alla data del 19/02/2021, presentava le seguenti caratteristiche costruttive:
- ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI: L'altezza locale principale è pari a circa ml 2,75; locali adiacenti, ad uso deposito e rimessa animali, presentano un'altezza media pari a circa h= ml 1,90.
- STRUTTURA VERTICALE: il fabbricato che ospita l'immobile pignorato è realizzato con struttura in muratura portante di blocchi forati in cls;
- SOLAI: il solaio interno del locale principale risulta realizzato con putrelle in ferro e laterizio;
- COPERTURA: il fabbricato in oggetto (sia il locale prncipale che i locali adiacenti accessori) presenta una copertura del tipo a doppia, e/o singola, falda inclinata con struttura portante in legno e manto di tegole in coppi di laterizio.
- PARETI ESTERNE ED INTERNE: le pareti di tamponatura risultano ormai, esternamente, quasi del tutto prive di intonaco e tinteggiatura, e si presentano allo stato grezzo. Internamente il locale principale presenta rifinitura ad intonaco e tinteggiatura, ormai in mediocre, o pessimo, stato di



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

conservazione; le murature interne dei locali accessori adiacenti risultano prive di rifiniture;
- PAVIMENTAZIONE INTERNA: la pavimentazione interna del locale principale risulta prevalentemente in marmette di graniglia di marmo e cls di dimensioni cm 20x20; i locali accessori non presentano pavimentazione;
- INFISSI ESTERNI ed INTERNI: gli infissi interni ed esterni presenti, in avanzato stato di degrado, risultano del tipo in legno con anta a battente; la finestra del locale principale risulta dotata di grata in ferro;
- IMPIANTI TECNOLOGICI: anche alla luce delle attuali condizioni di conservazione, risultando peraltro l'immobile disabitato ed in stato di abbandono, la dotazione impiantistica risulta obsoleta, fatiscente e non a norma.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data dell'accesso sui luoghi di causa l'immobile pignorato risultava libero. Non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere.
Il bene risulta di proprietà dei debitori per la quota di 1/4 ciascuno.

## PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 22/09/1995 al 07/11/2019</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">DONAZIONE ACCETTATA</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio ##Antonio Santacroce## in Ferentino.</td><td>22/09/1995</td><td>7775</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria dei RR.II. di Frosinone</td><td>10/10/1995</td><td>15440</td><td>12426</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

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.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'Usufruttuaria **** Omissis **** risulta deceduta, con riunione d'usufrutto ai beni, in data 22/05/2000 a Ferentino.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Frosinone aggiornate al 07/11/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

***Iscrizioni***

- **IPOTECA LEGALE** derivante da 300 Art. 77 DPR. 602/73
  Iscritto a Frosinone il 06/03/2004
  Reg. gen. 5941 - Reg. part. 1396
  Quota: 1/4 della Nuda Proprietà
  Importo: € 33.173,70
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 16.586,85
  Rogante: Serv. Risc. Tributi Conc.ne di Frosinone
  Data: 12/02/2004
  N° repertorio: 20500
  Note: La Sig.ra **** Omissis **** (Usufruttuaria) risulta deceduta, con riunione dell'usufrutto ai beni, in data 22/05/2000 a Ferentino.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da 300 Art. 77 DPR 602/73
  Iscritto a Frosinone il 06/03/2004
  Reg. gen. 5940 - Reg. part. 1395
  Quota: 1/4 della Nuda Proprietà
  Importo: € 58.989,28
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 29.494,64
  Rogante: Serv. Risc. Tributi Conc.ne di Frosinone
  Data: 12/02/2004
  N° repertorio: 20499
  Note: La Sig.ra **** Omissis **** (Usufruttuaria) risulta deceduta, con riunione dell'usufrutto ai beni, in data 22/05/2000 a Ferentino.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Frosinone il 24/02/2016
  Reg. gen. 2966 - Reg. part. 343
  Quota: 2/4 della Nuda Proprietà
  Importo: € 80.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 56.188,82
  Rogante: Tribunale Civile



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Data: 12/07/2015
N° repertorio: 2196
Note: L'Usufruttuaria **** Omissis **** risulta deceduta, con riunione dell'usufrutto ai beni, in data 22/05/2000 a Ferentino.

*Trascrizioni*

- **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**
  Trascritto a Frosinone il 07/10/1998
  Reg. gen. 15283 - Reg. part. 12808
  Quota: 2/8 della Nuda Proprietà
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: La Sig.ra **** Omissis **** (Usufruttuaria) risulta deceduta, con riunione dell'usufrutto ai beni, in data 22/05/2000 a Ferentino.

- **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**
  Trascritto a Frosinone il 07/10/1998
  Reg. gen. 15282 - Reg. part. 12807
  Quota: 2/8 della Nuda Proprietà
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: La Sig.ra **** Omissis **** (Usufruttuaria) risulta deceduta, con riunione dell'usufrutto ai beni, in data 22/05/2000 a Ferentino.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Frosinone il 06/03/2018
  Reg. gen. 3777 - Reg. part. 2926
  Quota: 1/2 della Proprietà
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "E2- Agricola Vincolata", del vigente P.R.G. del Comune di Anagni (Fr), approvato dalla Regione Lazio con atto n.2525 del 11/07/1975 (Cfr. allegato stralcio di PRG).
Inoltre, detto immobile ricade in un'aree soggetta a:
- Vincolo Ricognitivo di Piano "tc_001" Canali delle bonifiche agrarie e relative sponde o piedi di argini per una fascia di 150 metri ciascuno (art. 7 L.R. 24/98 e L.R. 27/2001), tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett. c D.lvo 42/04).

## REGOLARITÀ EDILIZIA


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dall'esame della Tavola B del PTPR emerge che il fabbricato ricade in una zona di:
- Vincolo Ricognitivo di Piano "tc_001" Canali delle bonifiche agrarie e relative sponde o piedi di argini per una fascia di 150 metri ciascuno (art. 7 L.R. 24/98 e L.R. 27/2001), tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett. c D.lvo 42/04).
All'esito delle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Anagni (Fr), con riferimento al fabbricato insistente sul terreno pignorato, è emerso che lo stesso è stato realizzato in data anteriore al 01/09/1967.
In particolare risulta già presente nell'Immagine dell'IGM riferita all'Ottobre 1966 (Fg. 151), Serie VIII fotogramma 122 e nell'Immagine Fotogramma 84 Serie I del 1962 (Fg. 151). Non risulta invece presente nel Fotogramma IGM n. 3304 del Serie 92 del 1954 (Fg. 151).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.
L'immobile pignorato non è inserito in un contesto condominiale. Pertanto, alla data dell'accesso sui luoghi di causa non erano noti vincoli od oneri di natura condominiale gravanti sul bene pignorato.

# STIMA / FORMAZIONE LOTTI

## LOTTO 5

- **Bene N° 8** - Terreno, con sovrastante Fabbricato Rurale, ubicato a Anagni (FR) - Vicolo Le Mola di Sotto
  Trattasi di terreno agricolo (Seminativo irriguo arborato) di superficie catastale pari a mq 5480,00, con sovrastante Fabbricato Rurale diruto a semplice elevazione, di vecchia realizzazione (ante 01/09/1967), situato lungo via Vicolo Le Mola di Sotto e distinto al NCT Fg.66 n.79. Il terreno, di forma regolare, presenta una giacitura pianeggiante ed accesso da Vicolo Le Mola di Sotto. Il Fabbricato Rurale a semplice elevazione (solo p.t.), realizzato in epoca remota con struttura portante in muratura in blocchi forati di cls, risulta così sviluppato: -PIANO TERRA (di sup. lorda pari a circa mq 39,74) composto da un vano principale (dotato di camino) di di s.u. pari a circa mq 16,16 (ed h=ml 2,75), da n. 2 locali ad uso deposito di s.u. complessiva pari a circa mq 7,79 (ed hmedia= ml 1,90) e da n. 2 locali ad uso rimessa animali di s.u. complessiva pari a circa mq 7,51 (ed hmedia= ml 1,90). Alla data del sopralluogo, avvenuto il 19/02/2021, l'immobile si presentava disabitato ed in pessimo stato di conservazione.
  **Identificato al catasto Terreni - Fg. 66, Part. 79**, Qualità Seminativo arborato irriguo
  **L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)**
  Valore di stima del bene: € 10.025,25
  La presente stima verrà effettuata adottando il metodo cosiddetto "sintetico comparativo", che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori, o i prezzi, determinati in condizioni ordinarie di mercato.
  Per la stima del Valore medio dei fabbricati (VmF), il sottoscritto si è avvalso dei dati desunti dalle pubblicità immobiliari degli operatori di zona del settore immobiliare e dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, nonchè dal Borsino Immobiliare, riferiti a zone omogenee.
  Da tali indagini si è riscontrato un Valore medio unitario di Mercato dei fabbricati (VmuF) con


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

tipologia di Fabbricato Rurale, confrontabile al caso in oggetto, pari a circa: €/mq 150,00.

VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO = €/mq 150,00.

La superficie convenzionale dell'immobile (cfr. Consistenza dell'immobile) include la superficie di terreno di mq 5.440,26 (al netto dell'area di sedime del fabbricato) alla quale è stato applicato un coefficiente correttivo di destinazione d'uso che tiene conto di un valore di mercato dei fondi, aventi caratteristiche simili a quello in oggetto, pari a circa €/mq 3,00, anche in considerazione dell'incremento derivante dalla presenza, sul terreno, del citato fabbricato rurale (per quanto in pessime condizioni di conservazione).

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente:
- l'ubicazione extraurbana dell'immobile rispetto al nucleo storico del Comune di Anagni e la distanza dalle principali vie di comunicazione;
- le caratteristiche e peculiarità della zona, a prevalente vocazione agricola;
- l'età dell'immobile, che risulta realizzato in data anteriore al 01/09/1967;
- l'attuale stato di conservazione dell'immobile, che risulta disabitato in stato di abbandono ed avanzato degrado;
- la regolarità edilizia, tenuto conto che il fabbricato ricadente sul terreno pignorato risulta realizzato in data anteriore al 01/09/1967;
- qualità delle finiture interne ed esterne dell'immobile;
- l'accessibilità, distanza dalla strada e possibilità di parcheggio;
- lo stato di occupazione dell'immobile, attualmente disabitato e dunque libero;
- l'attuale flessione del mercato immobiliare, sia per quanto concerne il volume delle compravendite che dei prezzi stessi degli immobili.
- che il diritto posto in vendita è relativo alla quota pari ad 1/2 della proprietà;

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|---|---|---|---|---|
| **Bene N° 8** - Terreno Anagni (FR) - Vicolo Le Mola di Sotto | 133,67 mq | 150,00 €/mq | € 20.050,50 | 50,00% | € 10.025,25 |
| | | | | Valore di stima: | € 10.025,25 |

Valore di stima: € 10.025,25

**Deprezzamenti**

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---|---|
| Deprezzamento per Regolarizzazione posizione catastale, mediante Presentazione Tipo Mappale e Planimetria Catastale (DOCFA). | 2700,00 | € |

***Valore finale di stima:*** **€ 7.325,25**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*Il suddetto **DEPREZZAMENTO** è stato effettuato sulla scorta di quanto riferito in risposta ai precedenti quesiti e riguarda le spese che sarà necessario sostenere per:*
*- la **PRESENTAZIONE DEL TIPO MAPPALE**;*
*- la **PRESENTAZIONE DELLA PLANIMETRIA CATASTALE**.*
*Detto DEPREZZAMENTO del Valore di mercato del Lotto n.5 è stato stimato in via cautelativa, dal sottoscritto CTU, in complessivi Euro 2.700,00 (comprensivo delle Spese Tecniche e Oneri Catastali).*

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Frosinone, li 26/02/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Spinetti Filippo

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1_BIS VERBALI DI SOPRALLUOGO successivi al primo deposito (Aggiornamento al 26/02/2021)
- ✓ N° 2_BIS DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 26/02/2021)
- ✓ N° 3_BIS ELABORATI GRAFICI DI RILIEVO (Aggiornamento al 26/02/2021) Riepilogo bando d'asta



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## LOTTO 5

- **Bene N° 8 – Terreno, con sovrastante Fabbricato Rurale**, ubicato a Anagni (FR) - Vicolo Le Mola di Sotto
  Trattasi di terreno agricolo (Seminativo irriguo arborato) di superficie catastale pari a mq 5480,00, con sovrastante Fabbricato Rurale diruto a semplice elevazione, di vecchia realizzazione (ante 01/09/1967), situato lungo via Vicolo Le Mola di Sotto e distinto al NCT Fg.66 n.79. Il terreno, di forma regolare, presenta una giacitura pianeggiante ed accesso da Vicolo Le Mola di Sotto. Il Fabbricato Rurale a semplice elevazione (solo p.t.), realizzato in epoca remota con struttura portante in muratura in blocchi forati di cls, risulta così sviluppato: -PIANO TERRA (di sup. lorda pari a circa mq 39,74) composto da un vano principale (dotato di camino) di di s.u. pari a circa mq 16,16 (ed h=ml 2,75), da n. 2 locali ad uso deposito di s.u. complessiva pari a circa mq 7,79 (ed hmedia= ml 1,90) e da n. 2 locali ad uso rimessa animali di s.u. complessiva pari a circa mq 7,51 (ed hmedia= ml 1,90). Alla data del sopralluogo, avvenuto il 19/02/2021, l'immobile si presentava disabitato ed in pessimo stato di conservazione.
  **Identificato al catasto Terreni - Fg. 66, Part. 79**, Qualità Seminativo arborato irriguo **L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)** Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato è incluso nella Zona omogenea "E2- Agricola Vincolata", del vigente P.R.G. del Comune di Anagni (Fr), approvato dalla Regione Lazio con atto n.2525 del 11/07/1975 (Cfr. allegato stralcio di PRG). Inoltre, detto immobile ricade in un'aree soggetta a: - Vincolo Ricognitivo di Piano "tc_001" Canali delle bonifiche agrarie e relative sponde o piedi di argini per una fascia di 150 metri ciascuno (art. 7 L.R. 24/98 e L.R. 27/2001), tipizzata dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1, lett. c D.lvo 42/04).

***Prezzo base d'asta:*** **€ 7.325,25**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 7.325,25

| Bene N° 8 - Terreno | | | |
|---|---|---|---|
| **Ubicazione:** | Anagni (FR) - Vicolo Le Mola di Sotto | | |
| **Diritto reale:** | Proprietà | **Quota** | 2/4 |
| **Tipologia immobile:** | **Terreno, con sovrastante Fabbricato Rurale**<br>Identificato al catasto Terreni - Fg. 66, Part. 79, Qualità Seminativo arborato irriguo | **Superficie** | 133,67 mq |
| **Stato conservativo:** | Alla data dell'accesso sui luoghi di causa, l'immobile risultava incolto. Il fabbricato insistente sul terreno de quo si presenta, ad oggi, disabitato, in condizioni di abbandono ed in avanzato stato di degrado. In particolare risulta in gran parte ricoperto da vegetazione spontanea invasiva, il tetto (in legno con manto di copertura in coppi di laterizio) risulta crollato in diversi punti, la stessa struttura portante presenta elementi di precarietà statica in diversi punti tanto richiedere interventi di consolidamento e/o demolizione e ricostruzione. | | |
| **Descrizione:** | Trattasi di terreno agricolo (Seminativo irriguo arborato) di superficie catastale pari a mq 5480,00, con sovrastante Fabbricato Rurale diruto a semplice elevazione, di vecchia realizzazione (ante 01/09/1967), situato lungo via Vicolo Le Mola di Sotto e distinto al NCT Fg.66 n.79. Il terreno, di forma regolare, presenta una giacitura pianeggiante ed accesso da Vicolo Le Mola di Sotto. Il Fabbricato Rurale a semplice elevazione (solo p.t.), realizzato in epoca remota con struttura portante in muratura in blocchi forati di cls, risulta così sviluppato: -PIANO TERRA (di sup. lorda pari a circa mq 39,74) composto da un vano principale (dotato di camino) di di s.u. pari a circa mq 16,16 (ed h=ml 2,75), da n. 2 locali ad uso deposito di s.u. complessiva pari a circa mq 7,79 (ed hmedia= ml 1,90) e da n. 2 locali ad uso rimessa animali di s.u. complessiva pari a circa mq 7,51 (ed hmedia= ml 1,90). Alla data del sopralluogo, avvenuto il 19/02/2021, l'immobile si presentava disabitato ed in pessimo stato di conservazione. | | |
| **Vendita soggetta a IVA:** | N.D. | | |
| **Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:** | SI | | |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009