
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Berardi Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 131/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Anagni (FR) - Via Vittorio Emanuele II n. 72 , piano T.....	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani n. 9, piano 3.....	6
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani n. 9, piano 3.....	6
Lotto 1	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità.....	7
Confini	7
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali.....	8
Stato conservativo	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Lotto 2	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani n. 9, piano 3.....	12
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani n. 9, piano 3.....	12
Titolarità.....	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani n. 9, piano 3.....	12
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani n. 9, piano 3.....	13
Confini	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani n. 9, piano 3.....	13
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani n. 9, piano 3.....	13
Consistenza	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani n. 9, piano 3.....	13

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani n. 9, piano 3.....	14
Cronistoria Dati Catastali	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani n. 9, piano 3.....	14
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani n. 9, piano 3.....	15
Dati Catastali.....	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani n. 9, piano 3.....	15
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani n. 9, piano 3.....	15
Stato conservativo.....	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani n. 9, piano 3.....	16
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani n. 9, piano 3.....	16
Parti Comuni.....	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani n. 9, piano 3.....	16
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani n. 9, piano 3.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani n. 9, piano 3.....	16
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani n. 9, piano 3.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani n. 9, piano 3.....	17
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani n. 9, piano 3.....	17
Stato di occupazione.....	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani n. 9, piano 3.....	17
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani n. 9, piano 3.....	17
Provenienze Ventennali.....	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani n. 9, piano 3.....	18
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani n. 9, piano 3.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani n. 9, piano 3.....	20
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani n. 9, piano 3.....	20
Normativa urbanistica.....	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani n. 9, piano 3.....	21
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani n. 9, piano 3.....	21
Regolarità edilizia.....	21

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani n. 9, piano 3.....	21
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani n. 9, piano 3.....	21
Stima / Formazione lotti.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	23

INCARICO

All'udienza del 01/12/2021, il sottoscritto Geom. Berardi Marco, con studio in Via Aldo Moro n. 87 - 03100 - Frosinone (FR), email geom-marcoberardi@libero.it, PEC marco.berardi@geopec.it, Tel. 0775 271150, Fax 0775 271150, 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** - Negozio ubicato a Anagni (FR) - Via Vittorio Emanuele II n. 72 , piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani n. 9, piano 3 (Coord. Geografiche: 41°44'44.5"N 13°09'08.2"E)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani n. 9, piano 3 (Coord. Geografiche: 41°44'44.5"N 13°09'08.2"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA VITTORIO EMANUELE II N. 72 , PIANO T

Il Lotto n. 1 è composto da un locale negozio situato nel centro storico del Comune di Anagni, posto lungo il corso Via Vittorio Emanuele II al civ. 72 (in cat. 84), che lo attraversa il centro da sud a nord, in zona destinata ad attività commerciali ai piani terra e residenziale ai superiori.

Il locale negozio è ubicato in un palazzo edificato in epoca remota, le cui finiture esterne sono in buono stato, sul prospetto principale è ubicato l'ampio ingresso che immette nel primo ambiente destinato a esposizione con due vetrine laterali, percorso il primo ambiente è possibile accedere al secondo adibito ad esposizione, con annesso locale deposito e che permette di l'uscita sul balcone dove è posto il piccolo vano w.c., il tutto per circa mq 88,00.

Il tutto si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sottoscritto Estimatore, a seguito di comunicazione a mezzo racc. A/R1, comunicava alle parti eseguite che il giorno 20.12.2021 si sarebbe recato presso gli immobili staggiti, congiuntamente con il custode giudiziario Avv. Alafredo Sica. In tale occasione, alla presenza è stato possibile visionare esclusivamente il bene n. 1 del LOTTO 1, eseguendo i necessari rilievi e servizi fotografici del caso.

Vista la disponibilità delle parti, si rappresentava a verbale che il secondo incontro per visionare gli immobili beni nn. 2 e 3 del LOTTO 2, fissando per il giorno 04.01.2022 il sopralluogo. Successivamente in tale giorno, si è proceduto alla visione dei beni con relativo rilievo metrico e servizio fotografico.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GIOVANNI GIMINIANI N. 9, PIANO 3

Il Lotto n. 2 è composto dal bene n. 2, un appartamento situato a ridosso nel centro storico di Anagni, in Via G. Giminiani civ. 9 situato a pochi metri da Porta Cerere, in un fabbricato a maggior consistenza, è situato al 3° piano dello stabile servito dal vano scala condominiale.

Il palazzo all'esterno si trova in buone condizioni con parte intonacate e tinteggiate recentemente, e parti in cortina di mattoncini.

L'appartamento di cui trattasi è posto al terzo piano, dal pianerottolo condominiale si accede all'ingresso disimpegno che collega una cucina - soggiorno, una camera da letto matrimoniale con balcone esclusivo, un bagno ed una seconda camera da letto che al momento del sopralluogo è risultata incorporata per frazionamento non autorizzato con il bene n. 3 dello stesso lotto 2 "sub 11" che dovrà essere ripristinata tramite la demolizione di una parete nel disimpegno del sub 10 e la ricostruzione di due pareti all'interno del sub 11.

L'appartamento ha una superficie di circa 78 mq oltre i due balconi di circa 6 mq ciascuno, con affaccio sulla strada.

Il tutto si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sottoscritto Estimatore, a seguito di comunicazione a mezzo racc. A/R1, comunicava alle parti eseguite che il giorno 20.12.2021 si sarebbe recato presso gli immobili staggiti, congiuntamente con il custode giudiziario Avv. Alafredo Sica. In tale occasione, alla presenza è stato possibile visionare esclusivamente il bene n. 1 del LOTTO 1, eseguendo i necessari rilievi e servizi fotografici del caso.

Vista la disponibilità delle parti, si rappresentava a verbale che il secondo incontro per visionare gli immobili beni nn. 2 e 3 del LOTTO 2, fissando per il giorno 04.01.2022 il sopralluogo. Successivamente in tale giorno, si è proceduto alla visione dei beni con relativo rilievo metrico e servizio fotografico.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GIOVANNI GIMINIANI N. 9, PIANO 3

Il Lotto n. 2 è composto dal bene n. 3, un appartamento situato a ridosso nel centro storico di Anagni, in Via G. Giminiani civ. 9 situato a pochi metri da Porta Cerere, in un fabbricato a maggior consistenza, è situato al 3° piano dello stabile servito dal vano scala condominiale.

Il palazzo all'esterno si trova in buone condizioni con parte intonacate e tinteggiate recentemente, e parti in cortina di mattoncini.

L'appartamento di cui trattasi è posto al terzo piano, dal pianerottolo condominiale si accede all'ingresso disimpegno che collega una cucina, un bagno di ampie dimensioni, un soggiorno, una camera da letto singola ed una camera da letto matrimoniale, inoltre in adiacenza al vano soggiorno, al momento del sopralluogo è risultata incorporata per frazionamento non autorizzato un vano del bene n. 2 dello stesso lotto 2 "sub 10" che dovrà essere ripristinata tramite la demolizione di una parete nel disimpegno del sub 10 e la ricostruzione di due pareti all'interno del sub 11.

Le rifiniture presenti sono di tipo civile e riferibili all'epoca di realizzazione, fatto salvo il bagno di ampie dimensioni e la cucina che risultano invertite e con materiali più recenti per modifiche avvenute senza autorizzazione e dovranno essere soggette a sanatoria.

L'appartamento ha una superficie di circa 124 mq oltre i due balconi di cui uno ad angolo, di circa 15 mq con affaccio su Via Regina Margherita ed un secondo di circa 10 mq.

Il tutto si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sottoscritto Estimatore, a seguito di comunicazione a mezzo racc. A/R1, comunicava alle parti esegutate che il giorno 20.12.2021 si sarebbe recato presso gli immobili staggiti, congiuntamente con il custode giudiziario Avv. Alafredo Sica. In tale occasione, alla presenza è stato possibile visionare esclusivamente il bene n. 1 del LOTTO 1, eseguendo i necessari rilievi e servizi fotografici del caso.

Vista la disponibilità delle parti, si rappresentava a verbale che il secondo incontro per visionare gli immobili beni nn. 2 e 3 del LOTTO 2, fissando per il giorno 04.01.2022 il sopralluogo. Successivamente in tale giorno, si è proceduto alla visione dei beni con relativo rilievo metrico e servizio fotografico.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Anagni (FR) - Via Vittorio Emanuele II n. 72 , piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione presentata nel fascicolo del creditore precedente risulta completa anche degli atti di provenienza.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il LOTTO n. 1 confina:

- con la prospiciente Via Vittorio Emanuele II;
- vano scala;
- vicolo;
- distacco con altro fabbricato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	64,00 mq	88,00 mq	1,00	88,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				88,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/05/1997 al 22/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 259, Sub. 4 Categoria C1 Cl.10 Superficie catastale 30 mq Rendita € 1.093,86 Piano T
Dal 22/06/2006 al 06/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 123, Part. 209, Sub. 4 Categoria C1 Cl.10, Cons. 30 Rendita € 1.093,86 Piano T

I titolari intestati in visura catastale corrispondono ai titolari dei diritti reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	123	209	4		C1	10	30		1093,86 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile bene n. 1 si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile non presenta parti comuni, l'accesso avviene direttamente dal corso Via Vittorio Emanuele II.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano in atti servitù ed altri gravami.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene n. 1 del Lotto 1, è inserito in un fabbricato a maggior consistenza, situato nel centro storico di Anagni lungo il corso che lo attraversa, è realizzato in muratura portante, presenta finiture di comune reperibilità quali pavimentazione in gres, intonaco civile e tinteggiatura di tipo lavabile con controsoffitto in cartongesso e faretti, inoltre ai lati dell'ingresso sono realizzate delle vetrine con telaio in alluminio.

Il bagno, considerata l'epoca di realizzazione dell'immobile antecedente al 1942, è posto all'esterno sul balconcino, il quale al momento del sopralluogo non risultava funzionante e comunque in stato di degrado.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'attività del debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/05/1997 al 23/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Angelo Salvi	23/05/1997	39491	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	19/06/1997	11584	9817
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/06/2006 al 27/06/2022	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salvi Angelo	22/06/2006	61859	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	23/06/2006	13677	8809
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Lo scrivente Estimatore, precisa che ha eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Servizio Pubblicità Immobiliare, l'aggiornamento della visura ipotecaria al 29/06/2022 e dichiara che non vi sono stati atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 13/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 31/12/2015
Reg. gen. 21551 - Reg. part. 2782

Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.000,00
Note: Detta ipoteca grava anche sul bene n. 2 del LOTTO n. 2.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 06/08/2021
Reg. gen. 13539 - Reg. part. 11029
Quota: 1/1 della proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene n. 1 LOTTO n. 1, ricade:
- in zona A del P.R.G. del Comune di Anagni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile risulta edificato anteriormente al 31.10.1942, all'interno del centro storico, su immobile non sottoposto a vincolo architettonico monumentale.

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.

Si precisa che l'attendibilità storica della costruzione è riferita, oltre che alle caratteristiche costruttive del centro storico del Comune di Anagni, dallo stabile in cui è collocato il bene, anche dalla planimetria catastale in atti dal 28.05.1940 che si allega a seguito di istanza prodotta dal sottoscritto C.T.U., per inserimento ed

allineamento, all'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Ufficio Catasto Fabbricati. Tuttavia si precisa che dovrà essere prodotta variazione catastale per migliore rappresentazione grafica oltre al fatto che la determinazione della superficie risulta in visura minore per diversità di calcolo riferibili alle norme dell'epoca.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non risultano al sottoscritto oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Gimminiani n. 9, piano 3
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Gimminiani n. 9, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GIOVANNI GIMINIANI N. 9, PIANO 3

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

La documentazione presentata nel fascicolo del creditore precedente risulta completa anche degli atti di provenienza, tuttavia il bene n. 2, essendo pervenuto ai debitori esegutati per successione, necessita di accettazione di eredità.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GIOVANNI GIMINIANI N. 9, PIANO 3

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

La documentazione presentata nel fascicolo del creditore precedente risulta completa anche degli atti di provenienza, tuttavia il bene n. 3, essendo pervenuto ai debitori esegutati per successione, necessita di accettazione di eredità.

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GIOVANNI GIMINIANI N. 9, PIANO 3

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GIOVANNI GIMINIANI N. 9, PIANO 3

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GIOVANNI GIMINIANI N. 9, PIANO 3

Il Lotto n. 2 sub 10, confina:

- vano scala comune;
- app. int. 5 e 7;
- - distacco Via G. Giminiani.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GIOVANNI GIMINIANI N. 9, PIANO 3

Il Lotto n. 3 sub 11, confina:

- vano scala comune;
- app. int. 6;
- distacco Via G. Giminiani.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GIOVANNI GIMINIANI N. 9, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,00 mq	78,00 mq	1,00	78,00 mq	3,00 m	3
Balcone scoperto	5,60 mq	5,90 mq	0,25	1,48 mq	0,00 m	3
Balcone scoperto	5,60 mq	5,90 mq	0,25	1,48 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				80,96 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,96 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GIOVANNI GIMINIANI N. 9, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	116,00 mq	124,00 mq	1,00	124,00 mq	3,00 m	3
Balcone scoperto	14,00 mq	15,00 mq	0,25	3,75 mq	0,00 m	3
Balcone scoperto	9,70 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				130,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				130,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GIOVANNI GIMINIANI N. 9, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/09/1990 al 23/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 335, Sub. 10 Categoria A2, Cons. 3,5 Superficie catastale 81 mq Rendita € 298,25 Piano 3
Dal 23/01/2004 al 06/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 335, Sub. 10 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3,5 Superficie catastale 81 mq Rendita € 298,25 Piano 3

I titolari intestati in visura catastale corrispondono ai titolari dei diritti reali.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GIOVANNI GIMINIANI N. 9, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/06/1987 al 23/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 335, Sub. 11 Categoria A2, Cons. 5,5 Superficie catastale 132 mq Rendita € 468,68 Piano 3
Dal 23/01/2004 al 06/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 335, Sub. 11 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 132 mq Rendita € 468,68 Piano 3

I titolari intestati in visura catastale corrispondono ai titolari dei diritti reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GIOVANNI GIMINIANI N. 9, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	335	10		A2	4	3,5	81 mq	298,25 €	3	

Corrispondenza catastale

Il Perito, precisa che la planimetria estrapolata dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Catasto, attualmente non corrisponde con lo stato dei luoghi in quanto risulta frazionata una stanza attualmente in uso al ben n. 3 sub 11, che dovrà essere ripristinata in favore del bene n. 2 sub 10, ripristinando anche la legittimità.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GIOVANNI GIMINIANI N. 9, PIANO 3

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

	36	335	11		A2	4	5,5	132 mq	468,68 €	3	
--	----	-----	----	--	----	---	-----	--------	----------	---	--

Corrispondenza catastale

Il Perito, precisa che la planimetria estrapolata dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Catasto, non corrisponde con lo stato dei luoghi in quanto risulta eseguita una diversa distribuzione degli spazi interni per la quale, è necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.p.R. 380/01.

Risulta inoltre, di fatto, un vano in più nella zona soggiorno, derivato dal frazionamento del vano camera da letto del bene n. 2 sub 10, che rispetto alle altre modifiche dovrà essere ripristinato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GIOVANNI GIMINIANI N. 9, PIANO 3

L'immobile si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GIOVANNI GIMINIANI N. 9, PIANO 3

L'immobile si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GIOVANNI GIMINIANI N. 9, PIANO 3

L'immobile è inserito in contesto condominiale e pertanto ha diritto sulle parti comuni.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GIOVANNI GIMINIANI N. 9, PIANO 3

L'immobile è inserito in contesto condominiale e pertanto ha diritto sulle parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GIOVANNI GIMINIANI N. 9, PIANO 3

Dagli atti pubblici non risultano servitù ed altri gravami.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GIOVANNI GIMINIANI N. 9, PIANO 3

Dagli atti pubblici non risultano servitù ed altri gravami.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GIOVANNI GIMINIANI N. 9, PIANO 3

Il bene n. 2 risulta collocato all'interno di una fabbricato a maggior consistenza, costituito da struttura portante intelaiata in c.a. e solaio piano in latero cemento, con copertura piana a terrazza praticabile. Le facciate del palazzo risultano in parte intonacate e tinteggiate ed in parte rivestite con cortina di mattoncini, sono presenti infissi in legno e tapparelle in pvc.

Il portone di ingresso è posto al piano terra al livello della prospiciente strada Via G. Giminiani, varcato si accede al vano scala condominiale rifinito in marmo.

L'appartamento di cui trattasi è posto al terzo piano, dal pianerottolo condominiale si accede all'ingresso disimpegno che collega una cucina - soggiorno, una camera da letto matrimoniale con balcone esclusivo, un bagno ed una seconda camera da letto che al momento del sopralluogo è risultata incorporata per frazionamento non autorizzato con il bene n. 3 dello stesso lotto "sub 11" che dovrà essere ripristinata tramite la demolizione di una parete nel disimpegno del sub 10 e la ricostruzione di due pareti all'interno del sub 11.

Le rifiniture presenti sono di tipo civile e riferibili all'epoca di realizzazione.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GIOVANNI GIMINIANI N. 9, PIANO 3

Il bene n. 3 risulta collocato all'interno di una fabbricato a maggior consistenza, costituito da struttura portante intelaiata in c.a. e solaio piano in latero cemento, con copertura piana a terrazza praticabile. Le facciate del palazzo risultano in parte intonacate e tinteggiate ed in parte rivestite con cortina di mattoncini, sono presenti infissi in legno e tapparelle in pvc.

Il portone di ingresso è posto al piano terra al livello della prospiciente strada Via G. Giminiani, varcato si accede al vano scala condominiale rifinito in marmo.

L'appartamento di cui trattasi è posto al terzo piano, dal pianerottolo condominiale si accede all'ingresso disimpegno che collega una cucina, un bagno di ampie dimensioni, un soggiorno, una camera da letto singola ed una camera da letto matrimoniale, inoltre in adiacenza al vano soggiorno, al momento del sopralluogo è risultata incorporata per frazionamento non autorizzato un vano del bene n. 2 dello stesso lotto 2 "sub 10" che dovrà essere ripristinata tramite la demolizione di una parete nel disimpegno del sub 10 e la ricostruzione di due pareti all'interno del sub 11.

Le rifiniture presenti sono di tipo civile e riferibili all'epoca di realizzazione, fatto salvo il bagno di ampie dimensioni e la cucina che risultano invertite e con materiali più recenti per modifiche avvenute senza autorizzazione e dovranno essere soggette a sanatoria.

Si precisa infine che il balcone, raggiungibile dalla cucina, è oggi chiuso per l'installazione di una veranda non autorizzata per la quale dovrà preversi la rimozione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GIOVANNI GIMINIANI N. 9, PIANO 3

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis **** ed il suo nucleo familiare.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GIOVANNI GIMINIANI N. 9, PIANO 3

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis **** ed il suo nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GIOVANNI GIMINIANI N. 9, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/09/1990 al 17/09/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Camillo M.I.P.	20/09/1990	6176	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	16/10/1990	14231	11663
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/01/2004 al 13/09/2021	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/06/2004	52	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	17/09/2004	27317	17184
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Lo scrivente Estimatore, precisa che ha eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Servizio Pubblicità Immobiliare, l'aggiornamento della visura ipotecaria al 29/06/2022 e dichiara che non vi sono stati atti successivi al pignoramento.

Il Perito, precisa che non risulta trascritta l'accettazione di eredità sul dante causa dei beni nn. 2 e 3 del LOTTO 2, de cuius **** Omissis ****.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GIOVANNI GIMINIANI N. 9, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/09/1968 al 17/09/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maio Mario	12/09/1968	25266	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	25/09/1968	7835	6879
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/01/2004 al 13/09/2021	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/06/2004	52	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	17/09/2004	27317	17184
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Lo scrivente Estimatore, precisa che ha eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone - Servizio Pubblicità Immobiliare, l'aggiornamento della visura ipotecaria al 29/06/2022 e dichiara che non vi sono stati atti successivi al pignoramento.

Il Perito, precisa che non risulta trascritta l'accettazione di eredità sul dante causa dei beni nn. 2 e 3 del LOTTO 2, de cuius **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GIOVANNI GIMINIANI N. 9, PIANO 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 21/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Frosinone il 31/12/2015
Reg. gen. 21551 - Reg. part. 2782
Quota: 1/1 della proprietà
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.000,00
Note: Detta ipoteca grava anche sul bene n. 1 del LOTTO n. 1.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 06/08/2021
Reg. gen. 13539 - Reg. part. 11029
Quota: 1/1 della proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GIOVANNI GIMINIANI N. 9, PIANO 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 21/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 06/08/2021
Reg. gen. 13539 - Reg. part. 11029
Quota: 1/1 della proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GIOVANNI GIMINIANI N. 9, PIANO 3

L'immobile attualmente ricade all'interno del P.R.G. adottato al momento dell'edificazione risultava esterno alla perimetrazione urbana.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GIOVANNI GIMINIANI N. 9, PIANO 3

L'immobile attualmente ricade all'interno del P.R.G. adottato al momento dell'edificazione risultava esterno alla perimetrazione urbana.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GIOVANNI GIMINIANI N. 9, PIANO 3

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

L'immobile dalle informazioni rinvenute in atti, nonché dalla planimetria catastale originaria presentata il 16.10.1967, risulta edificato anteriormente al 01.09.1967 e pertanto commerciabile ai sensi dell'Art. 9/bis D.p.r. 380/01.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Il bene n. 2 del Lotto n. 2, identificato in catasto fabbricati foglio 36 n. 335 sub 10, risulta aver perso una stanza in favore dell'appartamento sub 11 bene n. 3 del Lotto n.2. Risulta realizzata una parete divisoria dove era ubicata la porta di accesso escludendo la stanza dall'appartamento, nel contempo sono state demolite due pareti all'interno del sub 11 bene n. 3. Il tutto dovrà essere ripristinato ed al fine di non creare problemi nella fase di vendita si è predisposto un unico lotto per entrambi gli appartamenti.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GIOVANNI GIMINIANI N. 9, PIANO 3

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

L'immobile dalle informazioni rinvenute in atti, nonché dalla planimetria catastale originaria presentata il 16.10.1967, risulta edificato anteriormente al 01.09.1967 e pertanto commerciabile ai sensi dell'Art. 9/bis D.p.r. 380/01.

Risulta presentato dagli esecutati anche il seguente titolo edilizio:

- scia prot. 12988 del 27.08.2012 per l'istallazione di pannelli fotovoltaici con pianto di potenza di circa 5,6 kw.
N.B. Il perito precisa che non è a conoscenza di eventuali leasing o contratti a pagamento della fornitura dei pannelli e non è stato reso disponibile la certificazione dei pannelli medesimi e che tipo di contratto sia stato

intrapreso con la pubblica fornitura, oltremodo non è stato possibile visionare l'impianto che deve ritenersi escluso dalla vendita giudiziaria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

a) Il bene n. 3 del Lotto n. 2, identificato in catasto fabbricati foglio 36 n. 335 sub 11, risulta avere una stanza per frazionamento non autorizzato dell'appartamento sub 10 bene n. 2 del Lotto n.2. Risulta realizzata una parete divisoria dove era ubicata la porta di accesso escludendo la stanza dall'appartamento sub 10, nel contempo sono state demolite due pareti all'interno del sub 11. Il tutto dovrà essere ripristinato ed al fine di non creare problemi nella fase di vendita si è predisposto un unico lotto per entrambi gli appartamenti.

b) Risulta eseguita una diversa distribuzione degli spazi interni, consistente principalmente nella ristrutturazione ed inversione del vano bagno e cucina del bene n. 3, per la quale si dovrà provvedere a una s.c.i.a. in sanatoria ai sensi dell'Art. 36 D.p.r. 380/01.

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** - Negozio ubicato a Anagni (FR) - Via Vittorio Emanuele II n. 72 , piano T
Il Lotto n. 1 è composto da un locale negozio situato nel centro storico del Comune di Anagni, posto lungo il corso Via Vittorio Emanuele II al civ. 72 (in cat. 84), che lo attraversa il centro da sud a nord, in zona destinata ad attività commerciali ai piani terra e residenziale ai superiori. Il locale negozio è ubicato in un palazzo edificato in epoca remota, le cui finiture esterne sono in buono stato, sul prospetto principale è ubicato l'ampio ingresso che immette nel primo ambiente destinato a esposizione con due vetrine laterali, percorso il primo ambiente è possibile accedere al secondo adibito ad esposizione, con annesso locale deposito e che permette di l'uscita sul balcone dove è posto il piccolo vano w.c., il tutto per circa mq 88,00. Il tutto si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 123, Part. 209, Sub. 4, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 123.200,00

Il sottoscritto Perito, nella presente stima ha adottato un metodo di valutazione basato sul valore unitario €/mq, determinato con criterio di stima sintetico (basato su valutazioni e compravendite per unità immobiliari di analoghe caratteristiche), diretto (in quanto si sono riscontri dei valori scambiati per acquisti di unità immobiliari di analoga tipologia), comparativo (che considera i fattori di vetustà, finitura, manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare rispetto ad altri beni compravenduti per analoga tipologia). Si è proceduto, tramite una prima fase di attenta ricerca del valore di mercato più probabile, attraverso le documentazioni messe a disposizione dalle maggiori fonti operanti nel settore, tra le quali si richiamano, l'Agenzia delle Entrate - O.M.I., il borsino immobiliare nonché altre valutazioni eseguite per il Tribunale di Frosinone. Dalle fonti, è emersa una scala di valori compresa tra: val. min. € 1200,00 - val. max. € 2000,00. Dall'attenta analisi della tipologia, è stata apportata una valutazione di merito, attinente la specificità del caso, ovvero una comparazione tra i luoghi e la qualità dell'unità immobiliare in valutazione, con quelle formanti la scala di intervallo. Da questa ultima fase, è emerso che la qualità dell'immobile nelle sue parti edificato in epoca remota ante '42, oltre ad aspetti quali localizzazione, esposizione, servizi pertinenti, finiture e ecc., hanno concretizzato l'ipotesi per la quale la soggettività dell'unità in valutazione nonostante un mercato non florido, venga attribuito un valore unitario pari ad Euro 1.400,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Anagni (FR) - Via Vittorio Emanuele II n. 72 , piano T	88,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 123.200,00	100,00%	€ 123.200,00
				Valore di stima:	€ 123.200,00

Valore di stima: € 123.200,00

Valore finale di stima: € 123.200,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani n. 9, piano 3
Il Lotto n. 2 è composto dal bene n. 2, un appartamento situato a ridosso nel centro storico di Anagni, in Via G. Giminiani civ. 9 situato a pochi metri da Porta Cerere, in un fabbricato a maggior consistenza, è situato al 3° piano dello stabile servito dal vano scala condominiale. Il palazzo all'esterno si trova in buone condizioni con parte intonacate e tinteggiate recentemente, e parti in cortina di mattoncini. L'appartamento di cui trattasi è posto al terzo piano, dal pianerottolo condominiale si accede all'ingresso disimpegno che collega una cucina - soggiorno, una camera da letto matrimoniale con balcone esclusivo, un bagno ed una seconda camera da letto che al momento del sopralluogo è risultata incorporata per frazionamento non autorizzato con il bene n. 3 dello stesso lotto 2 "sub 11" che dovrà essere ripristinata tramite la demolizione di una parete nel disimpegno del sub 10 e la ricostruzione di due pareti all'interno del sub 11. L'appartamento ha una superficie di circa 78 mq oltre i due balconi di circa 6 mq ciascuno, con affaccio sulla strada. Il tutto si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 335, Sub. 10, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 97.152,00

Il sottoscritto Perito, nella presente stima ha adottato un metodo di valutazione basato sul valore unitario €/mq, determinato con criterio di stima sintetico (basato su valutazioni e compravendite per unità immobiliari di analoghe caratteristiche), diretto (in quanto si sono riscontrati dei valori scambiati per acquisti di unità immobiliari di analoga tipologia), comparativo (che considera i fattori di vetustà, finitura, manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare rispetto ad altri beni compravenduti per analoga tipologia). Si è proceduto, tramite una prima fase di attenta ricerca del valore di mercato più probabile, attraverso le documentazioni messe a disposizione dalle maggiori fonti operanti nel settore, tra le quali si richiamano, l'Agenzia delle Entrate - O.M.I., il borsino immobiliare nonché altre valutazioni eseguite per il Tribunale di Frosinone. Dalle fonti, è emersa una scala di valori compresa tra: val. min. € 700,00 - val. max. € 1600,00. Dall'attenta analisi della tipologia, è stata apportata una valutazione di merito, attinente la specificità del caso, ovvero una comparazione tra i luoghi e la qualità dell'unità immobiliare in valutazione, con quelle formanti la scala di intervallo. Da questa ultima fase, è emerso che la qualità dell'immobile nelle sue parti edificato in epoca remota ante '67, oltre ad aspetti quali localizzazione, esposizione, servizi pertinenziali, finiture e ecc., hanno concretizzato l'ipotesi per la quale la soggettività dell'unità in valutazione nonostante un mercato non florido, venga attribuito un valore unitario pari ad Euro 1.200,00/mq.

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani n. 9, piano 3

Il Lotto n. 2 è composto dal bene n. 3, un appartamento situato a ridosso nel centro storico di Anagni, in Via G. Giminiani civ. 9 situato a pochi metri da Porta Cerere, in un fabbricato a maggior consistenza, è situato al 3° piano dello stabile servito dal vano scala condominiale. Il palazzo all'esterno si trova in buone condizioni con parte intonacate e tinteggiate recentemente, e parti in cortina di mattoncini. L'appartamento di cui trattasi è posto al terzo piano, dal pianerottolo condominiale si accede all'ingresso disimpegno che collega una cucina, un bagno di ampie dimensioni, un soggiorno, una camera da letto singola ed una camera da letto matrimoniale, inoltre in adiacenza al vano soggiorno, al momento del sopralluogo è risultata incorporata per frazionamento non autorizzato un vano del bene n. 2 dello stesso lotto 2 "sub 10" che dovrà essere ripristinata tramite la demolizione di una parete nel disimpegno del sub 10 e la ricostruzione di due pareti all'interno del sub 11. Le rifiniture presenti sono di tipo civile e riferibili all'epoca di realizzazione, fatto salvo il bagno di ampie dimensioni e la cucina che risultano invertite e con materiali più recenti per modifiche avvenute senza autorizzazione e dovranno essere soggette a sanatoria. L'appartamento ha una superficie di circa 124 mq oltre i due balconi di cui uno ad angolo, di circa 15 mq con affaccio su Via Regina Margherita ed un secondo di circa 10 mq. Il tutto si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 335, Sub. 11, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 156.300,00

Il sottoscritto Perito, nella presente stima ha adottato un metodo di valutazione basato sul valore unitario €/mq, determinato con criterio di stima sintetico (basato su valutazioni e compravendite per unità immobiliari di analoghe caratteristiche), diretto (in quanto si sono riscontrati dei valori scambiati per acquisti di unità immobiliari di analoga tipologia), comparativo (che considera i fattori di vetustà, finitura, manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare rispetto ad altri beni compravenduti per analoga tipologia). Si è proceduto, tramite una prima fase di attenta ricerca del valore di mercato più probabile, attraverso le documentazioni messe a disposizione dalle maggiori fonti operanti nel settore, tra le quali si richiamano, l'Agenzia delle Entrate - O.M.I., il borsino immobiliare nonché altre valutazioni eseguite per il Tribunale di Frosinone. Dalle fonti, è emersa una scala di valori compresa tra: val. min. € 700,00 - val. max. € 1600,00. Dall'attenta analisi della tipologia, è stata apportata una valutazione di merito, attinente la specificità del caso, ovvero una comparazione tra i luoghi e la qualità dell'unità immobiliare in valutazione, con quelle formanti la scala di intervallo. Da questa ultima fase, è emerso

che la qualità dell'immobile nelle sue parti edificato in epoca remota ante '67, oltre ad aspetti quali localizzazione, esposizione, servizi pertinenziali, finiture e ecc., hanno concretizzato l'ipotesi per la quale la soggettività dell'unità in valutazione nonostante un mercato non florido, venga attribuito un valore unitario pari ad Euro 1.200,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani n. 9, piano 3	80,96 mq	1.200,00 €/mq	€ 97.152,00	100,00%	€ 97.152,00
Bene N° 3 - Appartamento Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani n. 9, piano 3	130,25 mq	1.200,00 €/mq	€ 156.300,00	100,00%	€ 156.300,00
				Valore di stima:	€ 253.452,00

Valore di stima: € 253.452,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Demolizione parete disimpegno bene n. 2 sub 10 per ripristino vano	1000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica per diversa distribuzione spazi interni bene n. 3 sub 11	5000,00	€
Ricostruzione n. 2 pareti bene n. 3 sub 11 per ripristino divisione vano in favore sub 10	3000,00	€
Rimozione veranda su balcone bene n. 3 sub 11	4000,00	€

Valore finale di stima: € 240.452,00

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

Frosinone, li 30/06/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Berardi Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 **** **Omissis** ****
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - LOTTO 1
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - LOTTO 1
- ✓ N° 4 Foto - LOTTO 1
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - LOTTO 2
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - LOTTO 2
- ✓ N° 7 Foto - LOTTO 2
- ✓ N° 8 **** **Omissis** ****