
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Biagi Diana, nell'Esecuzione Immobiliare 208/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Anagni (FR) - Viale Regina Margherita, n.17.....	5
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Anagni (FR) - Viale Regina Margherita, n.19-21.....	5
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Anagni (FR) - Viale Regina Margherita, n.23.....	5
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani, 17.....	6
Bene N° 5 - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani, 17.....	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità.....	6
Consistenza.....	7
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità	11
Consistenza.....	11
Dati Catastali	12
Stato conservativo	12
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	15
Lotto 3.....	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità	16
Consistenza.....	16
Dati Catastali	16
Stato conservativo	17

Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia	19
Lotto 4.....	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani, 17	20
Bene N° 5 - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani, 17	20
Titolarità	20
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani, 17	20
Bene N° 5 - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani, 17	21
Consistenza	21
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani, 17	21
Bene N° 5 - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani, 17	22
Dati Catastali	22
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani, 17	22
Bene N° 5 - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani, 17	23
Stato conservativo	23
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani, 17	23
Stato di occupazione	23
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani, 17	23
Bene N° 5 - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani, 17	23
Provenienze Ventennali	24
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani, 17	24
Bene N° 5 - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani, 17	24
Formalità pregiudizievoli	25
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani, 17	25
Bene N° 5 - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani, 17	26
Normativa urbanistica	27
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani, 17	27
Bene N° 5 - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani, 17	28
Regolarità edilizia	28

Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani, 17	28
Bene N° 5 - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani, 17	28
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani, 17	29
Stima / Formazione lotti.....	29
Lotto 1	29
Lotto 2	30
Lotto 3	31
Lotto 4	32
Riserve e particolarità da segnalare	33

INCARICO

All'udienza del 19/03/2021, 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** - Locale commerciale ubicato a Anagni (FR) - Viale Regina Margherita, n.17
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Anagni (FR) - Viale Regina Margherita, n.19-21
- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Anagni (FR) - Viale Regina Margherita, n.23
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani, 17
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani, 17

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIALE REGINA MARGHERITA, N.17

Il locale commerciale in oggetto si trova in Viale Regina Margherita, in una zona centrale del Comune di Anagni, adiacente al centro storico. E' ubicato al piano sottostada di un edificio che si sviluppa su più piani, e vi si accede tramite una scala esterna coperta da una pensilina. Ad oggi è utilizzato come centro estetico, per questo è suddiviso in quattro piccoli ambienti utilizzati per effettuare i trattamenti, una reception ed un bagno.

Il locale è accessibile, attraverso un porta interna, anche dalla farmacia ad esso adiacente, che non è oggetto del pignoramento. Inoltre l'esecutato precisa che gli impianti idraulico ed elettrico del locale commerciale oggetto della perizia, sono collegati con quelli della farmacia di cui sopra.

In caso di vendita, quindi, sarà necessario chiudere la porta di accesso dalla farmacia e separare gli impianti.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIALE REGINA MARGHERITA, N.19-21

Il locale in oggetto è ubicato al piano terra dello stesso edificio in cui si trova il BENE N°1.

Ad oggi è utilizzato come sede di un'università telematica ed è costituito da un unico grande ambiente ed un piccolo bagno. E' compreso, nel locale in oggetto, anche un terrazzo che confina con il BENE N°1 e che ne costituisce la copertura. Ha due vetrine che affacciano su Viale Regina Margherita, una delle quali funge anche da ingresso del locale, ed una laterale che affaccia sul terrazzo suddetto .

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIALE REGINA MARGHERITA, N.23

Il locale si trova al piano terra dello stesso edificio descritto per i BENI 1 e ed è confinante con il BENE 2. Ad oggi è utilizzato come punto vendita per la telefonia ed è costituito da un ambiente adibito alla vendita, uno adibito a magazzino, un bagno ed un ripostiglio. Il locale è dotato di una vetrina che si apre su Viale Regina Margherita, che funge anche da ingresso.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GIOVANNI GIMINIANI, 17

L'appartamento in oggetto si trova in Via Giovanni Giminiani, in una zona centrale del Comune di Anagni, adiacente al centro storico.

E' ubicato al secondo piano di un edificio costituito da piano terra, occupato da locali commerciali, piani primo e secondo occupati da appartamenti e piani primo e secondo sottostrada occupati da autorimesse.

Il fabbricato è dotato di ascensore.

L'appartamento è costituito da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, due bagni, un ripostiglio e terrazzo.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GIOVANNI GIMINIANI, 17

Il garage si trova al secondo piano sottostrada dello stesso fabbricato nel quale è ubicato l'appartamento descritto al bene N.4.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Anagni (FR) - Viale Regina Margherita, n.17

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 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non 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.

Il certificato di matrimonio è allegato alla perizia.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ingresso - scala	15,90 mq	18,50 mq	0,50	9,25 mq	0,00 m	S1
reception	9,50 mq	11,00 mq	1,00	11,00 mq	3,00 m	S1
camera	10,10 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	3,00 m	S1
camera	9,95 mq	11,50 mq	1,00	11,50 mq	3,00 m	S1
camera	10,90 mq	12,50 mq	1,00	12,50 mq	3,00 m	S1
camera	10,10 mq	11,50 mq	1,00	11,50 mq	3,00 m	S1
corridoio	18,00 mq	22,00 mq	1,00	22,00 mq	3,00 m	S1
bagno	3,85 mq	5,00 mq	1,00	5,00 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				94,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				94,75 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
	50	361	15		C1	8	90 mq	104 mq	2426,31 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

L'immobile deriva dal mapp.361 sub.14, già mapp.361 sub.11.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato conservativo.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 22/02/2019
- Scadenza contratto: 28/02/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 610,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 610,00

Da notare che il contratto di locazione indica come locatore la sola signora **** Omissis ****, che è proprietaria dell'immobile solo per la quota di 1/2.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/1994 al 31/05/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salvi Angelo	15/11/1994	31455	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	13/12/1994	18498	14360

		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 03/06/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
 Iscritto a Frosinone il 27/03/2013
 Reg. gen. 6972 - Reg. part. 382
 Quota: 1/2
 Importo: € 546.728,07
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 200.000,00
 Data: 16/01/2013
 N° repertorio: 491/2013
 Note: L'ipoteca riguarda oltre all'immobile distinto in NCEU al foglio 50 mapp.361 sub.15, anche gli immobili descritti ai beni NN.2 e 3, distinti nel NCEU al foglio 50 mapp. 361 sub.16 e 17, derivanti dal sub.14.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Frosinone il 15/06/2015
 Reg. gen. 9586 - Reg. part. 1256
 Quota: 1/2
 Importo: € 90.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 71.364,10
 Data: 04/04/2013
 N° repertorio: 151
 Note: L'ipoteca riguarda anche altri immobili.
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da ruolo
 Iscritto a Frosinone il 02/10/2018

Reg. gen. 15658 - Reg. part. 2274
Quota: 1/2
Importo: € 49.260,32
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 24.630,16
Data: 01/10/2018
N° repertorio: 3618/4718
Note: L'ipoteca riguarda anche altri immobili.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 18/12/2020
Reg. gen. 18133 - Reg. part. 13481
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Si segnala una Costituzione di fondo patrimoniale del 17/12/1997, notaio angelo Salvi rep.41344 trascritta il 30/12/1997 ai nn.22185/18601 a favore e contro **** Omissis **** e **** Omissis ****, esecutato, sui beni distinti nel N.C.E.U. al foglio 50 mapp.361 ai sub.14 e 15, oggi 16, 17 e 15.

NORMATIVA URBANISTICA

Il PRG del Comune di Anagni (FR) prevede che l'immobile ricada in zona B3 - di completamento, zona F3 - verde pubblico, zona H1 - zona con vincolo di inedificabilità. Inoltre risulta interessato dal Vincolo Paesaggistico e dall'art.43 del PTPR Tavola B - insediamenti urbanistici storici e territori contermini.

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.

Il fabbricato del quale l'immobile oggetto del pignoramento occupa una parte del piano sottotrada, è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967, come indicato nell'atto di compravendita del 15/11/1994 rep.31455 e come confermato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Anagni.

Per l'immobile distinto nel N.C.E.U. al foglio 50 mapp.361 sub.14 (oggi sub.16 e 17), è stata rilasciata la concessione edilizia n.18 del 18/02/1995 per il cambio di destinazione d'uso da magazzino a locale commerciale.

Inoltre, per l'immobile distinto nel N.C.E.U. al foglio 50 mapp.361, è stata rilasciata la concessione edilizia n.05 del 22/01/1998, per la realizzazione di una pensilina, nello specifico la pensilina di copertura della scala che porta al piano seminterrato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Anagni (FR) - Viale Regina Margherita, n.19-21

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 esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** 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.

Il certificato di matrimonio è allegato alla perizia.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locale commerciale	35,70 mq	41,40 mq	1,00	41,40 mq	3,20 m	T

wc	1,95 mq	2,80 mq	1,00	2,80 mq	3,20 m	T
terrazzo	45,30 mq	45,30 mq	0,15	6,79 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				50,99 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				50,99 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
	50	361	16		C1	9	42 mq	51 mq	1316,66 €	T	

Corrispondenza catastale

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

L'immobile deriva dal mapp.361 sub.14, già mapp.361 sub.11.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato conservativo.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 18/02/2019

- Scadenza contratto: 31/01/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 650,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 650,00

Da notare che il contratto di locazione indica come locatore la sola signora **** Omissis ****, che è proprietaria dell'immobile solo per la quota di 1/2 e che lo stesso, è erroneamente indicato con il sub.17 anzichè sub.16.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/1994 al 03/06/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Angelo Salvi	15/11/1994	31455	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	13/12/1994	18498	14360
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 03/06/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 27/03/2013
Reg. gen. 6972 - Reg. part. 382
Quota: 1/2
Importo: € 546.728,07
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Data: 16/01/2013
N° repertorio: 491/2013
Note: L'ipoteca riguarda oltre all'immobile distinto in NCEU al foglio 50 mapp.361 sub.15, anche gli immobili descritti ai beni NN.2 e 3, distinti nel NCEU al foglio 50 mapp. 361 sub.16 e 17, derivanti dal sub.14.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 15/06/2015
Reg. gen. 9586 - Reg. part. 1256
Quota: 1/2
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 71.364,10
Data: 04/04/2013
N° repertorio: 151
Note: L'ipoteca riguarda anche altri immobili.
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da ruolo
Iscritto a Frosinone il 02/10/2018
Reg. gen. 15658 - Reg. part. 2274
Quota: 1/2
Importo: € 49.260,32
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 24.630,16
Data: 01/10/2018
N° repertorio: 3618/4718
Note: L'ipoteca riguarda anche altri immobili.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 18/12/2020
Reg. gen. 18133 - Reg. part. 13481
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Si segnala una Costituzione di fondo patrimoniale del 17/12/1997, notaio angelo Salvi rep.41344 trascritta il 30/12/1997 ai nn.22185/18601 a favore e contro **** Omissis **** e **** Omissis ****, esecutato, sui beni distinti nel N.C.E.U. al foglio 50 mapp.361 ai sub.14 e 15, oggi 16, 17 e 15.

NORMATIVA URBANISTICA

Il PRG del Comune di Anagni (FR) prevede che l'immobile ricada in zona B3 - di completamento, zona F3 - verde pubblico, zona H1 - zona con vincolo di inedificabilità. Inoltre risulta interessato dal Vincolo Paesaggistico e dall'art.43 del PTPR Tavola B - insediamenti urbanistici storici e territori contermini.

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.

Il fabbricato nel quale l'immobile oggetto del pignoramento si trova al piano terra, è stato realizzato in data precedente al 01/09/1967, come indicato nell'atto di compravendita del 15/11/1994 rep.31455 e come confermato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Anagni.

Per l'immobile distinto nel N.C.E.U. al foglio 50 mapp.361 sub.14 (oggi sub.16 e 17), è stata rilasciata la concessione edilizia n.18 del 18/02/1995 per il cambio di destinazione d'uso dell'immobile da magazzino a locale commerciale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Anagni (FR) - Viale Regina Margherita, n.23

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 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non 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.

Il certificato di matrimonio è allegato alla perizia.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locale commerciale	21,35 mq	25,00 mq	1,00	25,00 mq	3,60 m	T
ripostiglio	9,95 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	3,60 m	T
spogliatoio	3,25 mq	4,00 mq	1,00	4,00 mq	3,60 m	T
wc	2,80 mq	4,00 mq	1,00	4,00 mq	3,60 m	T
Totale superficie convenzionale:				45,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				45,00 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

	50	361	17		C1	9	38 mq	45 mq	1191,26 €	T	
--	----	-----	----	--	----	---	-------	-------	--------------	---	--

Corrispondenza catastale

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

L'immobile deriva dal mapp.361 sub.14, già mapp.361 sub.11.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato conservativo.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/12/2017
- Scadenza contratto: 30/11/2023

Canoni di locazione

Canone mensile: € 580,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 580,00

Da notare che il contratto di locazione indica come locatore la sola signora **** Omissis ****, che è proprietaria dell'immobile solo per la quota di 1/2.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
----------------	------------------	-------------

Dal 13/12/1994 al 03/06/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Angelo Salvi	15/11/1994	31455	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	13/12/1994	18498	14360
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 03/06/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 27/03/2013
Reg. gen. 6972 - Reg. part. 382
Quota: 1/2
Importo: € 546.728,07
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Data: 16/01/2013
N° repertorio: 491/2013
Note: L'ipoteca riguarda oltre all'immobile distinto in NCEU al foglio 50 mapp.361 sub.15, anche gli immobili descritti ai beni NN.2 e 3, distinti nel NCEU al foglio 50 mapp. 361 sub.16 e 17, derivanti dal sub.14.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 15/06/2015
Reg. gen. 9586 - Reg. part. 1256

Quota: 1/2
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 71.364,10
Data: 04/04/2013
N° repertorio: 151
Note: L'ipoteca riguarda anche altri immobili.

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da ruolo
Iscritto a Frosinone il 02/10/2018
Reg. gen. 15658 - Reg. part. 2274
Quota: 1/2
Importo: € 49.260,32
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 24.630,16
Data: 01/10/2018
N° repertorio: 3618/4718
Note: L'ipoteca riguarda anche altri immobili.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 18/12/2020
Reg. gen. 18133 - Reg. part. 13481
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Si segnala una Costituzione di fondo patrimoniale del 17/12/1997, notaio angelo Salvi rep.41344 trascritta il 30/12/1997 ai nn.22185/18601 a favore e contro **** Omissis **** e **** Omissis ****, esecutato, sui beni ai sub.14 e 15, oggi 16, 17 e 15.

NORMATIVA URBANISTICA

Il PRG del Comune di Anagni (FR) prevede che l'immobile ricada in zona B3 - di completamento, zona F3 - verde pubblico, zona H1 - zona con vincolo di inedificabilità. Inoltre risulta interessato dal Vincolo Paesaggistico e dall'art.43 del PTPR Tavola B - insediamenti urbanistici storici e territori contermini.

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.

Il fabbricato nel quale l'immobile oggetto del pignoramento si trova al piano terra, è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967, come indicato nell'atto di compravendita del 15/11/1994 rep.31455 e come

confermato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Anagni.

Per l'immobile distinto nel N.C.E.U. al foglio 50 mapp.361 sub.14 (oggi sub.16 e 17), è stata rilasciata la concessione edilizia n.18 del 18/02/1995 per il cambio di destinazione d'uso dell'immobile da magazzino a locale commerciale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani, 17
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani, 17

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GIOVANNI GIMINIANI, 17

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

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GIOVANNI GIMINIANI, 17

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

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GIOVANNI GIMINIANI, 17

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GIOVANNI GIMINIANI, 17

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONSISTENZA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GIOVANNI GIMINIANI, 17

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
cucina	7,30 mq	9,00 mq	1,00	9,00 mq	2,75 m	2
soggiorno/pranzo	40,00 mq	45,00 mq	1,00	45,00 mq	2,75 m	2
disimpegno	7,00 mq	7,90 mq	1,00	7,90 mq	2,75 m	2
camera	13,00 mq	14,75 mq	1,00	14,75 mq	2,75 m	2
camera	13,90 mq	17,00 mq	1,00	17,00 mq	2,75 m	2
ripostiglio	1,65 mq	1,90 mq	1,00	1,90 mq	2,75 m	2
bagno	3,65 mq	4,60 mq	1,00	4,60 mq	2,75 m	2
bagno	3,65 mq	4,60 mq	1,00	4,60 mq	2,75 m	2
terrazzo	65,00 mq	65,00 mq	0,25	16,25 mq	0,00 m	2

Totale superficie convenzionale:	121,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	121,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GIOVANNI GIMINIANI, 17

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
garage	25,70 mq	29,00 mq	1,00	29,00 mq	3,60 m	S2
Totale superficie convenzionale:				29,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				29,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GIOVANNI GIMINIANI, 17

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	36	417	12		A2	5	6 vani	127 mq	604,25 €	2		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto è stata modificata la distribuzione interna dell'appartamento tramite la chiusura della porta di accesso ad una camera, che è diventata parte del soggiorno grazie alla demolizione di parte di un tramezzo. Inoltre è stata realizzata una porta scorrevole per chiudere la cucina.

La planimetria dello stato attuale è allegata alla perizia.

I costi necessari all'aggiornamento catastale e alle eventuali pratiche edilizie necessarie, pari a circa € 700.00, verranno decurtati dal valore finale del lotto.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GIOVANNI GIMINIANI, 17

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	417	50		C6	6	27 mq	29 mq	62,75 €	S2	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GIOVANNI GIMINIANI, 17**

L'appartamento si trova in buono stato conservativo.

STATO DI OCCUPAZIONE**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GIOVANNI GIMINIANI, 17**

L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla moglie, invalida al 100%.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GIOVANNI GIMINIANI, 17

Vedi BENE N.4.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GIOVANNI GIMINIANI, 17

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/07/1994 al 20/07/1994	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Angelo Salvi	30/06/1994	30407	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	20/07/1994	10991	8400
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/07/1994 al 30/03/2022	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Angelo Salvi	30/06/1994	30407	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	20/07/1994	10992	8401
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GIOVANNI GIMINIANI, 17

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/07/1994 al 20/07/1994	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		notaio Angelo Salvi	30/06/1994	30406	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	20/07/1994	10991	8400
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/07/1994 al 30/03/2022	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Angelo Salvi	30/06/1994	30407	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	20/07/1994	10992	8401
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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GIOVANNI GIMINIANI, 17

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 30/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 27/03/2013
Reg. gen. 6972 - Reg. part. 382

Importo: € 546.728,07

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 200.000,00

Data: 16/01/2013

N° repertorio: 491/2013

Note: L'ipoteca grava, oltre che sugli immobili distinti in NCEU al foglio 50 mapp.361 sub.15, gli immobili descritti ai beni NN.2 e 3, distinti nel NCEU al foglio 50 mapp.361 sub.16 e 17, derivanti dal sub.14, anche sui beni NN.4 e 5 distinti nel NCEU al foglio 36 mapp.417 sub.12 e 50.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 15/06/2015
Reg. gen. 9586 - Reg. part. 1256
Quota: 1/2
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 71.364,10
Data: 04/04/2013
N° repertorio: 151
Note: L'ipoteca riguarda anche altri immobili.
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da ruolo
Iscritto a Frosinone il 02/10/2018
Reg. gen. 15658 - Reg. part. 2274
Quota: 1/2
Importo: € 49.260,32
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 24.630,16
Data: 01/10/2018
N° repertorio: 3618/4718
Note: L'ipoteca riguarda anche altri immobili.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 03/02/2022
Reg. gen. 1717 - Reg. part. 1444
Quota: usufrutto
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GIOVANNI GIMINIANI, 17

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 30/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 27/03/2013
Reg. gen. 6972 - Reg. part. 382
Quota: 1/2
Importo: € 546.728,07
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Data: 16/01/2013
N° repertorio: 491/2013
Note: L'ipoteca grava, oltre che sugli immobili distinti in NCEU al foglio 50 mapp.361 sub.15, gli immobili descritti ai beni NN.2 e 3, distinti nel NCEU al foglio 50 mapp.361 sub.16 e 17, derivanti dal sub.14, anche sui beni NN.4 e 5 distinti nel NCEU al foglio 36 mapp.417 sub.12 e 50.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 15/06/2015
Reg. gen. 9586 - Reg. part. 1256
Quota: 1/2
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 71.364,10
Data: 04/04/2013
N° repertorio: 151
Note: L'ipoteca riguarda anche altri immobili.
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da ruolo
Iscritto a Frosinone il 02/10/2018
Reg. gen. 15658 - Reg. part. 2274
Quota: 1/2
Importo: € 49.260,32
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 24.630,16
Data: 01/10/2018
N° repertorio: 3618/4718
Note: L'ipoteca riguarda anche altri immobili.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Frosinone il 03/02/2022
Reg. gen. 1717 - Reg. part. 1444
Quota: usufrutto
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GIOVANNI GIMINIANI, 17

Il PRG del Comune di Anagni (FR) prevede che l'immobile ricada in zona B3 - di completamento, zona F3 - verde pubblico, zona H1 - zona con vincolo di inedificabilità. Inoltre risulta interessato dal Vincolo Paesaggistico, dall'art.38 del PTPR Tavola B - Protezione delle aree boscate, dall'art.43 del PTPR Tavola B - insediamenti urbanistici storici e territori contermini e dal Vincolo Panoramico Giminiani.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GIOVANNI GIMINIANI, 17

Il PRG del Comune di Anagni (FR) prevede che l'immobile ricada in zona B3 - di completamento, zona F3 - verde pubblico, zona H1 - zona con vincolo di inedificabilità. Inoltre risulta interessato dal Vincolo Paesaggistico, dall'art.38 del PTPR Tavola B - Protezione delle aree boscate, dall'art.43 del PTPR Tavola B - insediamenti urbanistici storici e territori contermini e dal Vincolo Panoramico Giminiani.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GIOVANNI GIMINIANI, 17

Per la realizzazione del fabbricato del quale l'appartamento occupa parte del secondo piano, sono state rilasciate dal Comune di Anagni, le seguenti autorizzazione edilizie:

Concessione per la costruzione di appartamenti, uffici e locali commerciali n.36/79, in data 25.07.1979.

Concessione per la costruzione di un fabbricato uso uffici e locali commerciali n.20/1990, in data 07/03/1991.

Concessione seconda variante in corso d'opera e cambio di destinazione n.125/1991, in data 09.12.1991.

Concessione terza variante in corso d'opera n.46/1992 in data 06.05.1992.

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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, tranne che per le difformità riscontrate nella distribuzione interna dell'appartamento, già descritte nella risposta relativa ai dati catastali.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GIOVANNI GIMINIANI, 17

Vedi BENE N.4.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GIOVANNI GIMINIANI, 17

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.200,00

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** - Locale commerciale ubicato a Anagni (FR) - Viale Regina Margherita, n.17
Il locale commerciale in oggetto si trova in Viale Regina Margherita, in una zona centrale del Comune di Anagni, adiacente al centro storico. E' ubicato al piano sottostrada di un edificio che si sviluppa su più piani, e vi si accede tramite una scala esterna coperta da una pensilina. Ad oggi è utilizzato come centro estetico, per questo è suddiviso in quattro piccoli ambienti utilizzati per effettuare i trattamenti, una reception ed un bagno. Il locale è accessibile, attraverso un porta interna, anche dalla farmacia ad esso adiacente, che non è oggetto del pignoramento. Inoltre l'esecutato precisa che gli impianti idraulico ed

elettrico del locale commerciale oggetto della perizia, sono collegati con quelli della farmacia di cui sopra. In caso di vendita, quindi, sarà necessario chiudere la porta di accesso dalla farmacia e separare gli impianti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 361, Sub. 15, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 56.850,00

Per il calcolo del valore dell'immobile è stato applicato il metodo di stima sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante un confronto con altri beni di tipo simile, ubicati nella stessa zona, ovvero in zone limitrofe, che siano stati oggetto di valutazione in condizioni ordinarie di mercato. Inoltre sono stati presi in considerazione i valori di base ricavati dalla banca dati dell'Agenzia delle territorio - OMI sul sito internet www.agenziaterritorio.it.

Ai valori presi in esame sono stati applicati i coefficienti di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi, intrinseci ed estrinseci della situazione presa in esame.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Anagni (FR) - Viale Regina Margherita, n.17	94,75 mq	1.200,00 €/mq	€ 113.700,00	50,00%	€ 56.850,00
				Valore di stima:	€ 56.850,00

Valore di stima: € 56.850,00

Valore finale di stima: € 57.000,00

Il valore finale dell'immobile, arrotondato per eccesso, è pari ad € 57.000,00.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Anagni (FR) - Viale Regina Margherita, n.19-21

Il locale in oggetto è ubicato al piano terra dello stesso edificio in cui si trova il BENE N°1. Ad oggi è utilizzato come sede di un'università telematica ed è costituito da un unico grande ambiente ed un piccolo bagno. E' compreso, nel locale in oggetto, anche un terrazzo che confina con il BENE N°1 e che ne costituisce la copertura. Ha due vetrine che affacciano su Viale Regina Margherita, una delle quali funge anche da ingresso del locale, ed una laterale che affaccia sul terrazzo suddetto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 361, Sub. 16, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 35.693,00

Per il calcolo del valore dell'immobile è stato applicato il metodo di stima sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante un confronto con altri beni di

tipo simile, ubicati nella stessa zona, ovvero in zone limitrofe, che siano stati oggetto di valutazione in condizioni ordinarie di mercato. Inoltre sono stati presi in considerazione i valori di base ricavati dalla banca dati dell'Agenzia delle territorio - OMI sul sito internet www.agenziaterritorio.it.

Ai valori presi in esame sono stati applicati i coefficienti di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi, intrinseci ed estrinseci della situazione presa in esame.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Locale commerciale Anagni (FR) - Viale Regina Margherita, n.19-21	50,99 mq	1.400,00 €/mq	€ 71.386,00	50,00%	€ 35.693,00
				Valore di stima:	€ 35.693,00

Valore di stima: € 35.693,00

Valore finale di stima: € 36.000,00

Il valore finale dell'immobile, arrotondato per eccesso, è pari ad € 36.000,00.

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Anagni (FR) - Viale Regina Margherita, n.23

Il locale si trova al piano terra dello stesso edificio descritto per i BENI 1 e ed è confinante con il BENE 2. Ad oggi è utilizzato come punto vendita per la telefonia ed è costituito da un ambiente adibito alla vendita, uno adibito a magazzino, un bagno ed un ripostiglio. Il locale è dotato di una vetrina che si apre su Viale Regina Margherita, che funge anche da ingresso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 361, Sub. 17, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 31.500,00

Per il calcolo del valore dell'immobile è stato applicato il metodo di stima sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante un confronto con altri beni di tipo simile, ubicati nella stessa zona, ovvero in zone limitrofe, che siano stati oggetto di valutazione in condizioni ordinarie di mercato. Inoltre sono stati presi in considerazione i valori di base ricavati dalla banca dati dell'Agenzia delle territorio - OMI sul sito internet www.agenziaterritorio.it.

Ai valori presi in esame sono stati applicati i coefficienti di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi, intrinseci ed estrinseci della situazione presa in esame.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 3 - Locale commerciale Anagni (FR) - Viale Regina Margherita, n.23	45,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 63.000,00	50,00%	€ 31.500,00
				Valore di stima:	€ 31.500,00

Valore di stima: € 31.500,00

Valore finale di stima: € 31.000,00

Il valore finale dell'immobile, arrotondato per difetto, è pari ad € 31.000,00.

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani, 17
L'appartamento in oggetto si trova in Via Giovanni Giminiani, in una zona centrale del Comune di Anagni, adiacente al centro storico. E' ubicato al secondo piano di un edificio costituito da piano terra, occupato da locali commerciali, piani primo e secondo occupati da appartamenti e piani primo e secondo sottostrada occupati da autorimesse. Il fabbricato è dotato di ascensore. L'appartamento è costituito da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, due bagni, un ripostiglio e terrazzo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 417, Sub. 12, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1)
Valore di stima del bene: € 54.450,00
- Bene N° 5** - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani, 17
Il garage si trova al secondo piano sottostrada dello stesso fabbricato nel quale è ubicato l'appartamento descritto al bene N.4.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 417, Sub. 50, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1)
Valore di stima del bene: € 9.135,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani, 17	121,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 121.000,00	45,00%	€ 54.450,00
Bene N° 5 - Garage Anagni (FR) - Via Giovanni Giminiani, 17	29,00 mq	700,00 €/mq	€ 20.300,00	45,00%	€ 9.135,00

Valore di stima:	€ 63.585,00
------------------	-------------

Valore di stima: € 141.300,00

Valore finale di stima: € 63.000,00

Gli immobili del LOTTO 4 sono pignorati per la quota dell'usufrutto per cui si procede al calcolo.

Valore della piena proprietà € 141.300,00

Tasso di interesse legale 1,25%

Età usufruttuario 69

Coefficiente 36

Rendita annua = € 141.300,00 x 1,25% = € 1.766,25

Valore usufrutto = € 1.766,25 x 36 = € 63.585,00

Il valore dell'usufrutto è pari al 45% della piena proprietà.

Questo valore deve essere decurtato dei costi indicati nella risposta relativa alla corrispondenza catastale, pari a circa € 700,00, per cui il valore risulta pari ad €62.885,00.

Il valore finale del lotto 4, arrotondato per eccesso, è pari ad € 63.000,00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

I beni descritti ai NN. 4 e 5, che formano il lotto 4, sono oggetto del procedimento n.10.2022, riunito al procedimento n.208.2020.

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 26/05/2022

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