
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Quaranta Antonino, nell'Esecuzione Immobiliare 209/2022 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico5

Premessa5

Descrizione.....5

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - via Carlo Alberto Dalla Chiesa, n°24 - fg.50 part. 744 sub.4, piano 1.....5

Bene N° 2 - Garage ubicato a Anagni (FR) - via Carlo Alberto Dalla Chiesa, n°24 - fg.50 part. 744 sub.9, piano S16

Lotto Unico7

 Completezza documentazione ex art. 567.....7

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - via Carlo Alberto Dalla Chiesa, n°24 - fg.50 part. 744 sub.4, piano 1.....7

Bene N° 2 - Garage ubicato a Anagni (FR) - via Carlo Alberto Dalla Chiesa, n°24 - fg.50 part. 744 sub.9, piano S17

Titolarità.....7

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - via Carlo Alberto Dalla Chiesa, n°24 - fg.50 part. 744 sub.4, piano 1.....7

Bene N° 2 - Garage ubicato a Anagni (FR) - via Carlo Alberto Dalla Chiesa, n°24 - fg.50 part. 744 sub.9, piano S18

Confini8

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - via Carlo Alberto Dalla Chiesa, n°24 - fg.50 part. 744 sub.4, piano 1.....8

Bene N° 2 - Garage ubicato a Anagni (FR) - via Carlo Alberto Dalla Chiesa, n°24 - fg.50 part. 744 sub.9, piano S19

Consistenza9

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - via Carlo Alberto Dalla Chiesa, n°24 - fg.50 part. 744 sub.4, piano 1.....9

Bene N° 2 - Garage ubicato a Anagni (FR) - via Carlo Alberto Dalla Chiesa, n°24 - fg.50 part. 744 sub.9, piano S110

Cronistoria Dati Catastali10

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - via Carlo Alberto Dalla Chiesa, n°24 - fg.50 part. 744 sub.4, piano 1.....10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Anagni (FR) - via Carlo Alberto Dalla Chiesa, n°24 - fg.50 part. 744 sub.9, piano S110

Dati Catastali.....11

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - via Carlo Alberto Dalla Chiesa, n°24 - fg.50 part. 744 sub.4, piano 1.....11



Bene N° 2 - Garage ubicato a Anagni (FR) - via Carlo Alberto Dalla Chiesa, n°24 - fg.50 part. 744 sub.9, piano S1	12
Precisazioni	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - via Carlo Alberto Dalla Chiesa, n°24 - fg.50 part. 744 sub.4, piano 1.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anagni (FR) - via Carlo Alberto Dalla Chiesa, n°24 - fg.50 part. 744 sub.9, piano S1	13
Stato conservativo.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - via Carlo Alberto Dalla Chiesa, n°24 - fg.50 part. 744 sub.4, piano 1.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anagni (FR) - via Carlo Alberto Dalla Chiesa, n°24 - fg.50 part. 744 sub.9, piano S1	13
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - via Carlo Alberto Dalla Chiesa, n°24 - fg.50 part. 744 sub.4, piano 1.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anagni (FR) - via Carlo Alberto Dalla Chiesa, n°24 - fg.50 part. 744 sub.9, piano S1	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - via Carlo Alberto Dalla Chiesa, n°24 - fg.50 part. 744 sub.4, piano 1.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anagni (FR) - via Carlo Alberto Dalla Chiesa, n°24 - fg.50 part. 744 sub.9, piano S1	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - via Carlo Alberto Dalla Chiesa, n°24 - fg.50 part. 744 sub.4, piano 1.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anagni (FR) - via Carlo Alberto Dalla Chiesa, n°24 - fg.50 part. 744 sub.9, piano S1	15
Stato di occupazione.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - via Carlo Alberto Dalla Chiesa, n°24 - fg.50 part. 744 sub.4, piano 1.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anagni (FR) - via Carlo Alberto Dalla Chiesa, n°24 - fg.50 part. 744 sub.9, piano S1	16
Provenienze Ventennali.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - via Carlo Alberto Dalla Chiesa, n°24 - fg.50 part. 744 sub.4, piano 1.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anagni (FR) - via Carlo Alberto Dalla Chiesa, n°24 - fg.50 part. 744 sub.9, piano S1	17
Formalità pregiudizievoli.....	17



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - via Carlo Alberto Dalla Chiesa, n°24 - fg.50 part. 744 sub.4, piano 1.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anagni (FR) - via Carlo Alberto Dalla Chiesa, n°24 - fg.50 part. 744 sub.9, piano S1	18
Normativa urbanistica.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - via Carlo Alberto Dalla Chiesa, n°24 - fg.50 part. 744 sub.4, piano 1.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anagni (FR) - via Carlo Alberto Dalla Chiesa, n°24 - fg.50 part. 744 sub.9, piano S1	19
Regolarità edilizia.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - via Carlo Alberto Dalla Chiesa, n°24 - fg.50 part. 744 sub.4, piano 1.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anagni (FR) - via Carlo Alberto Dalla Chiesa, n°24 - fg.50 part. 744 sub.9, piano S1	21
Vincoli od oneri condominiali	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - via Carlo Alberto Dalla Chiesa, n°24 - fg.50 part. 744 sub.4, piano 1.....	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anagni (FR) - via Carlo Alberto Dalla Chiesa, n°24 - fg.50 part. 744 sub.9, piano S1	22
Stima / Formazione lotti.....	22
Riepilogo bando d'asta	27
Lotto Unico	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 209/2022 del R.G.E.....	29
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 92.500,00	29
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - via Carlo Alberto Dalla Chiesa, n°24 - fg.50 part. 744 sub.4, piano 1.....	31
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anagni (FR) - via Carlo Alberto Dalla Chiesa, n°24 - fg.50 part. 744 sub.9, piano S1	31



INCARICO

All'udienza del 11/05/2023, il sottoscritto Ing. Quaranta Antonino, con studio in Via Fossato Aurello, 28 - 03020 - Pico (FR), email ing.tony@libero.it, PEC antonino.quaranta@ingpec.eu, Tel. 328 7024417, Fax 0776 544310, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - via Carlo Alberto Dalla Chiesa, n°24 - fg.50 part. 744 sub.4, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Anagni (FR) - via Carlo Alberto Dalla Chiesa, n°24 - fg.50 part. 744 sub.9, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, N°24 - FG.50 PART. 744 SUB.4, PIANO 1

Il lotto unico è costituito da n°2 beni, bene n°1 appartamento e bene n°2 locale garage.

Il bene n°1 è costituito da appartamento adibito a civile abitazione posto a piano primo di un edificio di n°3 piani fuori terra ed uno interrato, realizzato negli anni 80, con porzioni di corte perimetrali condominiali sul lato nord del fabbricato, ed altre per l'accesso agli appartamenti ed ai locali garage.

Situato in un contesto di strutture residenziali realizzate negli anni 80.

Appartamento è identificato al fg.50 del comune di Anagni particella 744 sub. 4 categoria A/2 consistenza 6,5 vani, superficie di circa 131,00 mq.

Il fabbricato è ubicato a circa 2,00 km da via Casilina, a circa 500,00 m dal centro storico del comune di Anagni ed è facilmente raggiungibile dall'autostrada in quanto collocato a circa 5,0 km dal casello autostradale di Anagni.

L'accesso all'appartamento avviene da via Carlo Alberto Dalla Chiesa, n°24, attraversando la particella n°778 condominiale (anche se rimasta intestata al costruttore della palazzina **** Omissis ****) e portone condominiale in alluminio, posto a piano terra, che da accesso al vano scale condominiale anche se non presente un elaborato planimetrico con indicazioni delle parti comuni.

L'appartamento oggetto di esecuzione è catastalmente e urbanisticamente adibito a civile abitazione ed è costituito da ingresso, soggiorno, cucina, n°3 camere da letto, n°2 servizi wc, da disimpegno per una superficie lorda di circa 125,00 mq e da n°3 balconi aventi superficie totale di circa 24,00 mq.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



Accesso al fabbricato

Il sottoscritto C.T.U., previo avviso tramite raccomandata, fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 14/06/2023 alle ore 15.00, in Anagni, alla via Madonna delle Grazie, snc, presso il fabbricato oggetto di esecuzione.

Al sopralluogo del 14/06/2023 è convenuto il dott. Angelo Pizzutelli (custode dell'immobile), l'avv. **** Omissis **** in sostituzione dell'avv. **** Omissis **** (nella qualità di curatore dell'eredità giacente dell'esecutata deceduta) ed il Sig. **** Omissis ****, (coniuge dell'esecutata deceduta) che non ha permesso l'accesso all'immobile in quanto la raccomandata per il sopralluogo non era stata ritirata a causa dell'indirizzo errato.

Pertanto previo accordo con il coniuge dell'esecutata si rinviava il sopralluogo al giorno 07/07/2023 alle ore 16:30.

Al sopralluogo del 07/07/2023 il C.T.U. in presenza del custode e del sig. **** Omissis **** coniuge dell'esecutata, ha proceduto ad ispezionare l'immobile e ad effettuare tutti i rilievi della distribuzione, misurazione interna dell'immobile, accertamento condizioni di manutenzione, presenza e qualità delle finiture e qualità degli impianti. Al fine di meglio descrivere l'immobile oggetto di esecuzione il sottoscritto scattava alcune foto (allegato n°1 - verbali di sopralluogo, allegato n°3 - fotografico).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, N°24 - FG.50 PART. 744 SUB.9, PIANO S1

Locale garage identificato al fg.50 del comune di Anagni, particella 744 sub.9 categoria C/6, consistenza 14,00 mq, superficie catastale di circa 15,00 mq, posto al piano seminterrato.

Il lotto unico è costituito da n°2 beni, bene n°1 appartamento e bene n°2 locale garage.

Il bene n°2 è costituito da locale garage posto a piano seminterrato di un edificio di n°3 piani fuori terra ed uno interrato, realizzato nei primi anni 80, con porzioni di corte perimetrali condominiali sul lato nord del fabbricato, ed altre per l'accesso agli appartamenti ed ai locali garage.

Situato in un contesto di strutture residenziali realizzate negli anni 80.

Il locale garage è identificato al fg.50 del comune di Anagni particella 744 sub. 9 categoria C/6 consistenza 14,00 mq, superficie di circa 15,00 mq.

Il fabbricato è ubicato a circa 2,00 km da via Casilina, a circa 500,00 m dal centro storico del comune di Anagni ed è facilmente raggiungibile dall'autostrada in quanto collocato a circa 5,0 km dal casello autostradale di Anagni.

L'accesso al locale garage avviene da via Carlo Alberto Dalla Chiesa, n°24, attraversando la particella n°777 condominiale (anche se rimasta intestata al costruttore della palazzina **** Omissis ****) e portone condominiale in ferro, posto a piano interrato, che da accesso alla rampa condominiale anche se non presente un elaborato planimetrico con indicazioni delle parti comuni.

Il locale garage oggetto di esecuzione è catastalmente è costituito da un unico ambiente avente superficie lorda di circa 15,00 mq.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



Accesso al fabbricato

Il sottoscritto C.T.U., previo avviso tramite raccomandata, fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 14/06/2023 alle ore 15.00, in Anagni, alla via Madonna delle Grazie, snc, presso il fabbricato oggetto di esecuzione.

Al sopralluogo del 14/06/2023 è convenuto il dott. Angelo Pizzutelli (custode dell'immobile), l'avv. **** Omissis **** in sostituzione dell'avv. **** Omissis **** (nella qualità di curatore dell'eredità giacente dell'esecutata deceduta) ed il Sig. **** Omissis ****, (coniuge dell'esecutata deceduta) che non ha permesso l'accesso all'immobile in quanto la raccomandata per il sopralluogo non era stata ritirata in quanto indirizzata su strada errata.

Pertanto previo accordo con il coniuge dell'esecutata si rinviava il sopralluogo al giorno 07/07/2023 alle ore 16:30.

Al sopralluogo del 07/07/2023 il C.T.U. in presenza del custode e del sig. **** Omissis **** coniuge dell'esecutata, ha proceduto ad ispezionare l'immobile e ad effettuare tutti i rilievi della distribuzione, misurazione interna dell'immobile, accertamento condizioni di manutenzione, presenza e qualità delle finiture e qualità degli impianti. Al fine di meglio descrivere l'immobile oggetto di esecuzione il sottoscritto scattava alcune foto (allegato n°1 - verbali di sopralluogo, allegato n°3 - fotografico).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - via Carlo Alberto Dalla Chiesa, n°24 - fg.50 part. 744 sub.4, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Anagni (FR) - via Carlo Alberto Dalla Chiesa, n°24 - fg.50 part. 744 sub.9, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, N°24 - FG.50 PART. 744 SUB.4, PIANO 1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, N°24 - FG.50 PART. 744 SUB.9, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, N°24 - FG.50 PART. 744 SUB.4, PIANO 1

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (**Proprietà 1/1 escluso il diritto di abitazione**)

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

In data 19/9/2023 il sottoscritto richiedeva estratto di matrimonio con annotazioni marginali presso il comune di Anagni e lo stesso giorno l'ufficio dello stato civile del comune di Anagni rilasciava estratto di matrimonio dal quale risulta che la sig.ra **** Omissis **** ha contratto matrimonio il 08/09/1978 nel comune di Anagni (FR) con la sig. **** Omissis ****.

Annotazioni:

Con atto in data 23/01/1981 del notaio Giuseppe Mazzoli del distretto notarile di Frosinone repertorio n.2615 raccolta n.676 gli sposi **** Omissis **** hanno scelto o il regime della patrimoniale della separazione ai sensi dell'art.228 legge 19/05/1975, n.151, volontà contraria al regime di comunione legale e la volontà di essere assoggettati al regime della separazione dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, N°24 - FG.50 PART. 744 SUB.9, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

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

In data 19/9/2023 il sottoscritto richiedeva estratto di matrimonio con annotazioni marginali presso il comune di Anagni e lo stesso giorno l'ufficio dello stato civile del comune di Anagni rilasciava estratto di matrimonio dal quale risulta che la sig.ra **** Omissis **** ha contratto matrimonio il 08/09/1978 nel comune di Anagni (FR) con la sig. **** Omissis ****.

Annotazioni:

Con atto in data 23/01/1981 del notaio Giuseppe Mazzoli del distretto notarile di Frosinone repertorio n.2615 raccolta n.676 gli sposi **** Omissis **** hanno scelto o il regime della patrimoniale della separazione ai sensi dell'art.228 legge 19/05/1975, n.151, volontà contraria al regime di comunione legale e la volontà di essere assoggettati al regime della separazione dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, N°24 - FG.50 PART. 744 SUB.4, PIANO 1

Il bene n°1 - appartamento al piano 1 confina sullo stesso piano con il vano scala e con il sub.5 di proprietà **** Omissis ****, al piano sottostante con il sub.3 di proprietà **** Omissis ****, e con affaccio su ingresso e corte



comune adibita a parcheggi e spazi di manovra), salvo altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, N°24 - FG.50 PART. 744 SUB.9, PIANO S1

Il bene n°2 - locale garage al piano seminterrato confina sullo stesso piano con spazio di manovra condominiale, con il box n°1 (sub. 8) di proprietà **** Omissis ****, con il box n°3 (sub.10) di proprietà **** Omissis ****, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, N°24 - FG.50 PART. 744 SUB.4, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	107,60 mq	125,00 mq	1	125,00 mq	2,97 m	1
Balcone scoperto	24,70 mq	24,70 mq	0,25	6,17 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				131,17 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				131,17 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento si sviluppa su unico piano posto al piano primo così suddivisa:

- n°1 ingresso avente superficie netta di circa 3,00 mq;
- n°1 soggiorno avente superficie netta di circa 34,00 mq;
- n°1 cucina avente superficie netta di circa 16,00 mq;
- n°3 camere da letto aventi superfici nette di circa (7,80+16,00+12,40)=36,20 mq;
- n°2 servizi (bagni) aventi superfici nette di(9,20+3,80)= 13,00 mq;
- n°1 disimpegno avente superficie netta di 5,40 mq
- n°3 balconi aventi superfici totali di circa (8,00+8,00+8,70)mq=24,70 mq;

N.B. la corte esterna al fabbricato è identificata con le particelle:

- n°744 (graffata al fabbricato, non pavimentata),
- n°778 (sulla quale insiste accesso al portone d'ingresso del fabbricato al p.t.)
- n°777 (sulla quale insiste accesso ai locali garage posti al piano seminterrato)

le particelle 777 e 778 nella fase di accatastamento del fabbricato sono rimaste identificate al catasto terreno, cioè non sono state riportate all'urbano come corte del fabbricato e sono rimaste intestate all'acquirente del terreno che poi ha realizzato il fabbricato **** Omissis **** (vedasi allegato n°2 - elaborato planimetrico per identificazione particelle).



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, N°24 - FG.50 PART. 744 SUB.9, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	14,00 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				15,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il locale garage è costituito da unico vano posto al piano seminterrato avente superficie netta di circa 13,40 mq.

N.B. la corte esterna al fabbricato è identificata con le particelle:

- n°744 (graffata al fabbricato, non pavimentata),
- n°778 (sulla quale insiste accesso al portone d'ingresso del fabbricato al p.t.)
- n°777 (sulla quale insiste accesso ai locali garage posti al piano seminterrato)

le particelle 777 e 778 nella fase di accatastamento del fabbricato sono rimaste identificate al catasto terreno, cioè non sono state riportate all'urbano come corte del fabbricato e sono rimaste intestate all'acquirente del terreno che poi ha realizzato il fabbricato **** Omissis **** (vedasi allegato n°2 - estratto di mappa per identificazione particelle).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, N°24 - FG.50 PART. 744 SUB.4, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 12/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 744, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 133 mq Rendita € 469,98 Piano 1

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

La signora **** Omissis **** è deceduta in data 10/09/2015 ad Anagni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, N°24 - FG.50 PART. 744 SUB.9, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 30/06/1987 al 12/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 744, Sub. 9 Categoria C6 Cl.8, Cons. 14 Superficie catastale 15 mq Rendita € 44,83
------------------------------	-------------------	---

I dati catastali corrispondono con quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, N°24 - FG.50 PART. 744 SUB.4, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	50	744	4		A2	3	6,5 vani	133 mq	469,98 €	1		

Corrispondenza catastale

Corrispondenza tra planimetria catastale e stato di fatto.

Confrontando la planimetria catastale dell'appartamento con il rilievo dello stato di fatto (come riportato in planimetria all'allegato n°7.3) si è riscontrata difformità consistente nell'esatta rappresentazione (vedasi aree di colore verde non rappresentata in planimetria catastale e parte di colore arancio rappresentata ma non esistente), nel complesso la superficie lorda rappresentata in planimetria catastale è corretta. Altra difformità consiste nell'aver realizzato una tramezzatura interna con pannelli di legno per realizzare un vano adibito a camera da letto, suddividendo il soggiorno.

Per tali difformità non è stata presentata variazione catastale, pertanto verrà considerata una somma a decurtazione del valore finale per presentazione variazione catastale consistete in esatta rappresentazione e diversa distribuzione degli spazi interni (vedasi allegato n°7).

Corrispondenza tra planimetria stato di fatto e progetto autorizzato.

Confrontando la planimetria dello stato di fatto con la documentazione progettuale presente presso l'ufficio urbanistica del comune di Anagni non si è riscontrata alcuna difformità (vedasi allegato n°7).



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, N°24 - FG.50 PART. 744 SUB.9, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	50	744	9		C6	8	14	15 mq	44,83 €		

Corrispondenza catastale

Corrispondenza tra planimetria catastale e stato di fatto.

Confrontando la planimetria catastale del locale garage con il rilievo dello stato di fatto (come riportato in planimetria all'allegato n°7.8) non si sono riscontrate difformità.

Corrispondenza tra planimetria stato di fatto e progetto autorizzato.

Confrontando la planimetria dello stato di fatto con la documentazione progettuale presente presso l'ufficio urbanistica del comune di Anagni non si è riscontrata alcuna difformità. (vedasi allegato n°7).

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, N°24 - FG.50 PART. 744 SUB.4, PIANO 1

La corte esterna al fabbricato è identificata con le particelle:

- n°744 (graffata al fabbricato, non pavimentata),
- n°778 (sulla quale insiste accesso al portone d'ingresso del fabbricato al p.t.)
- n°777 (sulla quale insiste accesso ai locali garage posti al piano seminterrato)

le particelle 777 e 778 nella fase di accatastamento del fabbricato sono rimaste identificate al catasto terreno, cioè non sono state riportate all'urbano come corte del fabbricato e sono rimaste intestate all'acquirente del terreno che poi ha realizzato il fabbricato **** Omissis **** (vedasi allegato n°2 - estratto di mappa per identificazione particelle).

Regolarità edilizia

Per l'edificio (contenete l'appartamento pignorato) identificato nel piano di lottizzazione "LE GRAZIE" con la lettera B4', è stata rilasciata autorizzazione sismica prot. n°7798 in data 19/07/1978, parere favorevole della commissione edilizia in data 24/07/1978 e Concessione per l'esecuzione di lavori edilizi n°39 in data 26/07/1978 ai sig.ri **** Omissis ****.

Successivamente veniva presentata domanda di concessione di edificare dal sig. **** Omissis **** per variante in corso d'opera per cambiamento di destinazione di alcuni locali e cambiamento distribuzione interna con nuova costruzione di balconi e finestre, avente prot. n°1014 del 17/09/1981. Approvata dalla commissione edilizia in data 18/09/1981, veniva rilasciata licenza edilizia n° 41/81 in data 14/10/1981 a nome di ****



Omissis **** e autorizzazione sismica in variante avente prot. n°150 del 19/02/79 (vedasi allegato n°8 - documentazione urbanistica ed allegato n°10 - documentazione genio civile).

Diritto di abitazione

L'appartamento è gravato dal diritto di abitazione a favore del sig. **** Omissis **** in qualità di coniuge superstite della defunta **** Omissis ****, la sentenza Cass. civile n. 4092/2023 ha sancito che il diritto di abitazione spettante al coniuge ex art. 540, secondo comma, c.c., è opponibile al creditore che abbia pignorato, in danno di un coerede, una quota indivisa della proprietà dell'immobile, anche se non sia stato trascritto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, N°24 - FG.50 PART. 744 SUB.9, PIANO S1

La corte esterna al fabbricato è identificata con le particelle:

- n°744 (graffata al fabbricato, non pavimentata),
- n°778 (sulla quale insiste accesso al portone d'ingresso del fabbricato al p.t.)
- n°777 (sulla quale insiste accesso ai locali garage posti al piano seminterrato)

le particelle 777 e 778 nella fase di accatastamento del fabbricato sono rimaste identificate al catasto terreno, cioè non sono state riportate all'urbano come corte del fabbricato e sono rimaste intestate all'acquirente del terreno che poi ha realizzato il fabbricato **** Omissis **** (vedasi allegato n°2 - estratto di mappa per identificazione particelle).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, N°24 - FG.50 PART. 744 SUB.4, PIANO 1

La palazzina realizzata agli inizi degli anni 80, si presenta sia internamente che esternamente in buono stato conservativo, le facciate esterne si presentano intonacate e rifinite con idropittura di colore chiaro.

L'appartamento pignorato si presenta rifinito in tutte le sue parti, dotato di impianto idrico ed elettrico e termico, la pavimentazione è in gres porcellanato, le finestre in alluminio con doppio vetro, non a taglio termico, le porte interne in legno tamburato. Il servizio wc presenta alcuni malfunzionamenti, sono stati inseriti dei tubi a vista in pvc per il suo utilizzo, pertanto necessita di manutenzione straordinaria.

L'appartamento viene riscaldato tramite caldaia a gas, con elementi radianti in alluminio.

L'accesso al fabbricato avviene da via Carlo Alberto Dalla Chiesa, 24, , attraversando la particella 778 e accedendo al fabbricato tramite portone in alluminio, come visibile da allegato n°3 - fotografico).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, N°24 - FG.50 PART. 744 SUB.9, PIANO S1

La palazzina realizzata agli inizi degli anni 80, si presenta sia internamente che esternamente in buono stato conservativo, le facciate esterne si presentano intonacate e rifinite con resine acriliche in dispersione acquosa che conferiscono un'eccezionale resistenza agli agenti atmosferici, al gelo, alla lavabilità denominato graffiato, utilizzato molto negli anni 80.

Il locale garage pignorato si presenta rifinito in tutte le sue parti, dotato di impianto elettrico realizzato con canalina esterna, la pavimentazione è in battuto di cls, è presente una finestra, la porta di accesso è basculante in ferro zincata.

L'accesso al garage avviene da via Carlo Alberto Dalla Chiesa, snc, attraversando la particella 777, sulla quale



insiste rampa di discesa per accedere al piano seminterrato (part. 744) e attraversando spazio di manovra condominiale posto al piano seminterrato ed accedendo al garage tramite portone basculante in ferro zincato, come visibile da allegato n°3 - fotografico).

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, N°24 - FG.50 PART. 744 SUB.4, PIANO 1

L'accesso all'appartamento avviene da via Carlo Alberto Dalla Chiesa, n°24, attraversando la particella n°778 condominiale (anche se rimasta intestata al costruttore della palazzina **** Omissis ****) e portone condominiale in alluminio, posto a piano terra, che da accesso al vano scala condominiale anche se non presente un elaborato planimetrico con indicazioni delle parti comuni.

Non risultano parti comuni sulla particella 744 sub.4 (porzione di immobile pignorata).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, N°24 - FG.50 PART. 744 SUB.9, PIANO S1

L'accesso al garage avviene da via Carlo Alberto Dalla Chiesa, snc, attraversando la particella 777 condominiale (anche se rimasta intestata al costruttore della palazzina **** Omissis ****), sulla quale insiste rampa di discesa per accedere al piano seminterrato (part. 744) e attraversando spazio di manovra condominiale per accedere al locale garage tramite portone basculante in ferro zincato, come visibile da allegato n°3 - fotografico).

Non risultano parti comuni sulla particella 744 sub.9 (porzione di immobile pignorata).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, N°24 - FG.50 PART. 744 SUB.4, PIANO 1

Sulla porzione di immobile pignorato, appartamento posto al piano primo identificato al sub. 4 della particella 744, da quanto potuto constatare non gravano ne servitù, ne censo, ne livelli e ne usi civici.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, N°24 - FG.50 PART. 744 SUB.9, PIANO S1

Sulla porzione di immobile pignorato, locale garage posto al piano seminterrato identificato al sub. 9 della particella 744, da quanto potuto constatare non gravano ne servitù, ne censo, ne livelli e ne usi civici.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, N°24 - FG.50 PART. 744 SUB.4, PIANO 1

Il fabbricato realizzato intorno agli inizi degli anni 80, presenta struttura portante in cemento armato. Si sviluppa su tre piani fuori terra e uno seminterrato. L'appartamento pignorato presenta piano con altezza utile interna di 2,97 metri, i solai sono in laterocemento, la copertura è a tetto a più falde, i tramezzi in laterizio.

Il portone d'accesso all'appartamento oggetto di pignoramento è in legno, le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti interni in gres porcellanato, i rivestimenti della cucina e del servizio wc sono anch'essi in gres porcellanato. Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro e avvolgibili in pvc. L'impianto elettrico ed idrico sono stati realizzati con canalizzazioni sotto traccia. L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia a gas con elementi radianti in alluminio. Le scale interne che pongono in comunicazione l'appartamento con i locali garage al piano interrato sono rivestite in marmo.

L'appartamento internamente non presenta ristrutturazioni realizzate di recente, presenta distacco di pittura in alcuni punti e necessita di ristrutturazione di un servizio wc (vedasi allegato fotografico n°3).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, N°24 - FG.50 PART. 744 SUB.9, PIANO S1

Il fabbricato realizzato intorno agli inizi degli anni 80, presenta struttura portante in cemento armato. Si sviluppa su tre piani fuori terra e uno seminterrato. Il locale garage pignorato presenta piano con altezza utile interna di 2,80 metri, i solai sono in laterocemento, la copertura è a tetto a più falde, i tramezzi in laterizio.

Il portone d'accesso al garage oggetto di pignoramento è in ferro zincato, il pavimento interno è in battuto di calcestruzzo. L'impianto elettrico è stato realizzato con canalina esterna. Le scale interne che pongono in comunicazione l'appartamento con i locali garage al piano interrato sono rivestite in marmo.

Il locale garage internamente non presenta ristrutturazioni realizzate di recente (vedasi allegato fotografico n°3).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, N°24 - FG.50 PART. 744 SUB.4, PIANO 1

L'immobile risulta occupato dal coniuge superstite della deceduta eseguita **** Omissis **** che lo utilizza come abitazione primaria.

Da indagini eseguite presso l'ufficio anagrafe del comune di Anagni, il coniuge, sig. **** Omissis **** risulta residente nell'immobile oggetto di pignoramento e godere del diritto di abitazione, così come la sentenza Cass. civile n. 4092/2023 ha sancito che il diritto di abitazione spettante al coniuge ex art. 540, secondo comma, c.c., è opponibile al creditore che abbia pignorato, in danno di un coerede, una quota indivisa della proprietà dell'immobile, anche se non sia stato trascritto.

Il diritto di abitazione è stato valutato come di seguito riportato:

- considerato che il coniuge superstite è nato il 23.04.1945 e che alla data odierna ha compiuto i 79 anni di età;
- considerato che in riferimento alla tabella per la determinazione dei diritti di usufrutto, abitazione, uso vitalizi, aggiornata al 2023, rientriamo nel periodo di età tra i 79 e 82 anni, con i seguenti coefficienti:



Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 79 a 82	31,25	25	75

Pertanto il valore dell'appartamento (bene n.1) sarà decurtato del 25% in quanto privo del diritto di abitazione spettante al coniuge superstite.

Considerato che il valore dell'appartamento è stato stimato ad € 118.053,00, sarà decurtato del valore di € 29.513,25 pari al 25% del pieno valore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, N°24 - FG.50 PART. 744 SUB.9, PIANO S1

Il locale garage risulta occupato dal sig. **** Omissis ****, coniuge dell'esecutata (deceduta) che lo utilizza come locale deposito.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, N°24 - FG.50 PART. 744 SUB.4, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/05/1983 al 12/01/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Mazzoli		3505	854
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di Frosinone	05/05/1983	6656	5958
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, N°24 - FG.50 PART. 744 SUB.9, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/05/1983 al 12/01/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Mazzoli	04/05/1983	3505	854
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	05/05/1983	6656	5958
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frosinone			

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, N°24 - FG.50 PART. 744 SUB.4, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 18/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Velletri (RM) il 07/06/2018
 Reg. gen. 9455 - Reg. part. 1357
 Quota: 1/1
 Importo: € 35.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 34.425,22
 Rogante: Tribunale di Velletri
 Data: 11/05/2018
 N° repertorio: 2117
- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Frosinone il 03/05/2019
 Reg. gen. 7315 - Reg. part. 880
 Quota: 1/1
 Importo: € 130.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 89.620,98



Spese: € 4.800,00
Interessi: € 35.579,02
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 11/02/2019
N° repertorio: 126

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 22/12/2022
Reg. gen. 23621 - Reg. part. 18801
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, N°24 - FG.50 PART. 744 SUB.9, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 18/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Velletri (RM) il 07/06/2018
Reg. gen. 9455 - Reg. part. 1357
Quota: 1/1
Importo: € 35.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 34.425,22
Rogante: Tribunale di Velletri
Data: 11/05/2018
N° repertorio: 2117
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 03/05/2019
Reg. gen. 7315 - Reg. part. 880
Quota: 1/1
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 89.620,98
Spese: € 4.800,00
Interessi: € 35.579,02
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 11/02/2019
N° repertorio: 126



Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 22/12/2022

Reg. gen. 23621 - Reg. part. 18801

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, N°24 - FG.50 PART. 744 SUB.4, PIANO 1**

Da richiesta di accesso agli atti presso lo sportello dell'edilizia del comune di Anagni, si è riscontrato che il fabbricato in cui insistono l'appartamento (sub.4) ed il locale garage (sub.9) pignorati, è stata rilasciata concessione per l'esecuzione di lavori edilizi n°39 in data 26/07/1978 ai sig.ri **** Omissis ****.

Il fabbricato complessivamente risulta ricadere in "zona di espansione, "C/2" del PRG vigente del comune di Anagni approvato nel 1970, in riferimento al PTPR TAV. A e B non si sono riscontrati vincoli (vedasi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav. A e B).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, N°24 - FG.50 PART. 744 SUB.9, PIANO S1

Da richiesta di accesso agli atti presso lo sportello dell'edilizia del comune di Anagni, si è riscontrato che il fabbricato in cui insistono l'appartamento (sub.4) ed il locale garage (sub.9) pignorati, è stata rilasciata concessione per l'esecuzione di lavori edilizi n°39 in data 26/07/1978 ai sig.ri **** Omissis ****.

Il fabbricato complessivamente risulta ricadere in "zona di espansione, "C/2" del PRG vigente del comune di Anagni approvato nel 1970, in riferimento al PTPR TAV. A e B non si sono riscontrati vincoli (vedasi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav. A e B).

REGOLARITÀ EDILIZIA**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, N°24 - FG.50 PART. 744 SUB.4, PIANO 1**

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Per l'edificio (contenete l'appartamento pignorato) identificato nel piano di lottizzazione "LE GRAZIE" con la lettera B4', è stata rilasciata autorizzazione sismica prot. n°7798 in data 19/07/1978, parere favorevole della commissione edilizia in data 24/07/1978 e Concessione per l'esecuzione di lavori edilizi n°39 in data 26/07/1978 ai sig.ri **** Omissis ****.

Successivamente veniva presentata domanda di concessione di edificare dal sig. **** Omissis **** per variante in corso d'opera per cambiamento di destinazione di alcuni locali e cambiamento distribuzione interna con



nuova costruzione di balconi e finestre, avente prot. n°1014 del 17/09/1981. Approvata dalla commissione edilizia in data 18/09/1981, veniva rilasciata licenza edilizia n°41/81 in data 14/10/1981 a nome di **** Omissis ****. Per tale variante è stata rinvenuta anche documentazione sismica comprensiva di collaudo strutturale, depositato in data 15/01/1982 con prot. n°419 delle opere strutturali della palazzina B4' a firma dell'ing. **** Omissis **** (vedasi allegato n°10).

Esistenza di dichiarazione di agibilità.

Da accesso agli atti presso lo sportello unico dell'edilizia del comune di Anagni (FR) **non è stato rinvenuto alcun certificato di agibilità/abitabilità.**

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Abusi riscontrati.

Da confronto tra il rilievo dello stato di fatto, ed il progetto approvato si è riscontrata difformità consistente in:
 - diversa distribuzione degli spazi interni del soggiorno, è stato suddiviso per realizzazione altra cameretta da letto;
 - difformità nella sagoma del fabbricato (area in rosso realizzata in più - sup. 2,00 mq, area in colore verde, realizzata in meno, sup. 1,70 mq) rientrante nel 2% prevista dalla legge (come visibile da confronto tra planimetria stato di fatto e planimetria stato di progetto - allegato n°7 - planimetria 7.5).

Da accesso agli atti presso lo sportello unico del comune di Anagni non risulta essere stato presentato alcun titolo abilitativo per la diversa distribuzione di spazi interni (realizzazione di tramezzo interno con pannelli di legno per suddivisione del soggiorno e realizzazione piccolo vano adibito a cameretta), pertanto è da ritenersi un'opera abusiva.

Sanabilità delle opere

- Per la diversa distribuzione degli spazi interni, considerato che non ha comportato variazioni di superficie o di volume, tale difformità può essere sanata presentando una C.I.L.A. a sanatoria applicando l'art. 36/37 del DPR 380/2001.
- Per la realizzazione della sagoma del fabbricato in modo difforme rispetto al progetto approvato, si ritiene rientrante nel 2% della superficie pertanto non è da considerarsi difformità.

Costi ed oneri per l'eliminazione degli abusi

Per la diversa distribuzione degli spazi interni è possibile quantificare gli oneri necessari alla presentazione di una C.I.L.A. a sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 art. 36 e 37, per l'immobile (locale commerciale) sub. 4.

- stima costo spese tecniche pratica urbanistica ----- € 1.000,00
- stima costo oneri concessori da versare al comune ----- € 1.000,00



Si stima un costo comprensivo delle spese tecniche ed oneri per la presentazione della C.I.L.A. a sanatoria (comprensive di IVA e Cassa) di circa € 2.300,00 (Euro duemilatrecento/00).

Si ritiene pertanto di considerare una somma a detrazione del valore finale di mercato, dell'appartamento, quantificabile in un importo di spesa forfettario pari ad € 2.300,00 (Euro tremilacinquecento/00) per presentazione C.I.L.A. a sanatoria.

Quantificazione costi necessari al rilascio delle certificazioni mancanti.

Si ritiene di considerare una somma a detrazione del valore finale di mercato dell'immobile quantificabile in un importo di spesa forfettario pari ad **€ 1.700,00 (Euro millesettecento/00) per il rilascio delle certificazioni.**

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, N°24 - FG.50 PART. 744 SUB.9, PIANO S1

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Per l'edificio (contenete il locale garage) identificato nel piano di lottizzazione "LE GRAZIE" con la lettera B4', è stata rilasciata autorizzazione sismica prot. n°7798 in data 19/07/1978, parere favorevole della commissione edilizia in data 24/07/1978 e Concessione per l'esecuzione di lavori edilizi n°39 in data 26/07/1978 ai sig.ri **** Omissis ****.

Successivamente veniva presentata domanda di concessione di edificare dal sig. **** Omissis **** per variante in corso d'opera per cambiamento di destinazione di alcuni locali e cambiamento distribuzione interna con nuova costruzione di balconi e finestre, avente prot. n°1014 del 17/09/1981. Approvata dalla commissione edilizia in data 18/09/1981, veniva rilasciata licenza edilizia n° 41/81 in data 17/10/1981 a nome di **** Omissis ****.

Esistenza di dichiarazione di agibilità.

Da accesso agli atti presso lo sportello unico dell'edilizia del comune di Anagni (FR) **non è stato rinvenuto alcun certificato di agibilità/abitabilità.**

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Abusi riscontrati.

Da confronto tra il rilievo dello stato di fatto, ed il progetto approvato non si sono riscontrate difformità.

Quantificazione costi necessari al rilascio delle certificazioni mancanti.

Si ritiene di considerare una somma a detrazione del valore finale di mercato dell'immobile quantificabile in un importo di spesa forfettario pari ad **€ 500,00 (Euro cinquecento/00) per il rilascio della certificazione elettrica.**



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, N°24 - FG.50 PART. 744 SUB.4, PIANO 1

Gli immobili, appartamento situato al piano primo (sub.4) ed il locale garage posto al piano interrato ricadono in "zona di espansione C/2" del PRG vigente del comune di Anagni (FR) (vedasi allegato n°9).

Non vi sono vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di eventuali diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche), di usi civici, di atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura, etc., non si sono riscontrati oneri di natura condominiale, ne di riscatto gravanti sugli immobili.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, N°24 - FG.50 PART. 744 SUB.9, PIANO S1

Gli immobili, appartamento situato al piano primo (sub.4) ed il locale garage posto al piano interrato (sub.9), ricadono in "zona di espansione C/2" del PRG vigente del comune di Anagni (FR) (vedasi allegato n°9).

Non vi sono vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di eventuali diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche), di usi civici, di atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura, etc., non si sono riscontrati oneri di natura condominiale, ne di riscatto gravanti sugli immobili.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - via Carlo Alberto Dalla Chiesa, n°24 - fg.50 part. 744 sub.4, piano 1**

Il lotto unico è costituito da n°2 beni, bene n°1 appartamento e bene n°2 locale garage. Il bene n°1 è costituito da appartamento adibito a civile abitazione posto a piano primo di un edificio di n°3 piani fuori terra ed uno interrato, realizzato negli anni 80, con porzioni di corte perimetrali condominiali sul lato nord del fabbricato, ed altre per l'accesso agli appartamenti ed ai locali garage. Situato in un contesto di strutture residenziali realizzate negli anni 80. Appartamento è identificato al fg.50 del comune di Anagni particella 744 sub. 4 categoria A/2 consistenza 6,5 vani, superficie di circa 131,00 mq. Il fabbricato è ubicato a circa 2,00 km da via Casilina, a circa 500,00 m dal centro storico del comune di Anagni ed è facilmente raggiungibile dall'autostrada in quanto collocato a circa 5,0 km dal casello autostradale di Anagni. L'accesso all'appartamento avviene da via Carlo Alberto Dalla Chiesa, n°24, attraversando la particella n°778 condominiale (anche se rimasta intestata al costruttore della palazzina **** Omissis ****) e portone condominiale in alluminio, posto a piano terra, che da accesso al vano scale condominiale anche se non presente un elaborato planimetrico con indicazioni delle parti comuni.

L'appartamento oggetto di esecuzione è catastalmente e urbanisticamente adibito a civile abitazione ed è costituito da ingresso, soggiorno, cucina, n°3 camere da letto, n°2 servizi wc, da disimpegno per una superficie lorda di circa 125,00 mq e da n°3 balconi aventi superficie totale di circa 24,00 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 50, Part. 744, Sub. 4, Categoria A2**

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



Premesso:

- Che per l' immobile di seguito elencato è stata pignorata la **quota pari ad 1/1 della piena proprietà priva del diritto di abitazione;**
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, l'immobile risulta occupato dal coniuge dell'esecutata sul quale vanta il diritto di abitazione;
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica.
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per immobili residenziali similari per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori:
- **VALORI DI MERCATO** - per immobile appartamento in zona residenziale, considerato che si presenta rifinito in tutte le sue parti, realizzato agli inizi degli anni 80, pavimentato in gres porcellanato, presenza di autorizzazione edilizie, da un min. di €/mq. 500,00 ad un max. di €/mq.1.500,00;
- **VALORI O.M.I.** (riferimento primo semestre 2023), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Anagni, per immobili abitazione in stato conservativo normale, da un min. di €/mq. 600,00 ad un max. di €/mq. 810,00;
- Che alla luce dell'indagine sopra descritta ed in considerazione dell'attuale situazione del mercato immobiliare italiano, che negli ultimi anni è stato notevolmente ridimensionato a causa della difficile contingenza economica e finanziaria globale, **si ritiene quindi corretto adottare un valore di mercato pari ad €/mq. 900,00**, precisando che deve ritenersi altresì evidente che l'espressione del valore di mercato attiene ad una valutazione strettamente legata alle caratteristiche proprie dell'immobile (appartamento rifinito e finito di realizzare nei primi anni degli anni 80, della posizione (in zona di espansione "C/2" del PRG del comune di Anagni) ed in stato conservativo normale, con licenza edilizia, quindi solamente a quelle riferibili a parametri oggettivi identificabili e riscontrabili in concreto.
- Resta esclusa dalla formazione del valore ogni considerazione legata a valutazioni e parametri non attinenti alla scienza estimativa. Pertanto analizzate le condizioni estrinseche ed intrinseche del bene, comparate dette caratteristiche con quelle dei beni analoghi esistenti nella zona, valutate le condizioni di stabilità, manutenzione, posizione e quant'altro sopra descritto, il valore risulta così attribuibile:

Valore di mercato: in rapporto alla superficie lorda commerciale come sopra riportata:

Superficie lorda complessiva (locale commerciale) mq. 131,17	
Mq. 131,17 x €. 900,00/mq. x 100% =	----- € 118.053,00
Decurtazione per presentazione C.I.L.A. e certificazioni mancanti	----- € - 4.000,00
Decurtazione per variazione catastale (diversa distr. spazi interni)	----- € - 500,00
Decurtazione per diritto di abitazione	----- € - 29.513,25

TOTALE ----- € 84.039,75

Il probabile valore di mercato dell' appartamento (bene n.1) è pertanto pari ad € 84.039,75 arrotondabile ad € 84.000,00 (ottantaquattromila/00) pari alla quota del 100% della piena proprietà pignorata privo del diritto di abitazione. □ □



• **Bene N° 2 - Garage ubicato a Anagni (FR) - via Carlo Alberto Dalla Chiesa, n°24 - fg.50 part. 744 sub.9, piano S1**

Locale garage identificato al fg.50 del comune di Anagni, particella 744 sub.9 categoria C/6, consistenza 14,00 mq, superficie catastale di circa 15,00 mq, posto al piano seminterrato. Il lotto unico è costituito da n°2 beni, bene n°1 appartamento e bene n°2 locale garage. Il bene n°2 è costituito da locale garage posto a piano seminterrato di un edificio di n°3 piani fuori terra ed uno interrato, realizzato nei primi anni 80, con porzioni di corte perimetrali condominiali sul lato nord del fabbricato, ed altre per l'accesso agli appartamenti ed ai locali garage. Situato in un contesto di strutture residenziali realizzate negli anni 80. Il locale garage è identificato al fg.50 del comune di Anagni particella 744 sub. 9 categoria C/6 consistenza 14,00 mq, superficie di circa 15,00 mq. Il fabbricato è ubicato a circa 2,00 km da via Casilina, a circa 500,00 m dal centro storico del comune di Anagni ed è facilmente raggiungibile dall'autostrada in quanto collocato a circa 5,0 km dal casello autostradale di Anagni. L'accesso al locale garage avviene da via Carlo Alberto Dalla Chiesa, n°24, attraversando la particella n°777 condominiale (anche se rimasta intestata al costruttore della palazzina **** Omissis ****) e portone condominiale in ferro, posto a piano interrato, che da accesso alla rampa condominiale anche se non presente un elaborato planimetrico con indicazioni delle parti comuni. Il locale garage oggetto di esecuzione è catastalmente costituito da un unico ambiente avente superficie lorda di circa 15,00 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 50, Part. 744, Sub. 9, Categoria C6**

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

Premesso:

- Che per l' immobile di seguito elencato è stata pignorata la quota pari ad 1/1 della piena proprietà;
- Che come descritto precedentemente nella presente perizia, l'immobile risulta occupato dal coniuge dell'esecutata;
- Che nella formulazione del valore di stima si è tenuto conto delle condizioni espresse in precedenza situazione urbanistica.
- Che la stima è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato dei beni all'interno di una situazione di vendita forzata;
- Che il valore del bene sarà stabilito mediante il metodo di stima comparativo, con indagine a "valore di mercato" in condizioni di mercato libero e stabile;
- Che dalle indagini di mercato esperite per immobili residenziali similari per caratteristiche e ubicazione, facendo riferimento a prezzi medi per la zona in esame per quanto riscontrabile e rintracciabile dalle principali agenzie immobiliari e testate internet maggiormente conosciute nonché dalle quotazioni O.M.I. dell'agenzia del territorio, sono emersi i seguenti valori:
- **VALORI DI MERCATO** - per immobile locale garage in zona residenziale, considerato che si presenta rifinito in tutte le sue parti, realizzato agni inizi degli anni 80, pavimentato in battuto di cls, presenza di autorizzazione edilizia, da un min. di €/mq. 400,00 ad un max. di €/mq.700,00;
- **VALORI O.M.I.** (riferimento primo semestre 2023), agenzia del Territorio di Frosinone, comune di Anagni, per immobili locale garage in stato conservativo normale, da un min. di €/mq. 510,00 ad un max. di €/mq. 680,00;
- Che alla luce dell'indagine sopra descritta ed in considerazione dell'attuale situazione del mercato immobiliare italiano, che negli ultimi anni è stato notevolmente ridimensionato a causa della difficile contingenza economica e finanziaria globale, **si ritiene quindi corretto adottare un valore di mercato pari ad €/mq. 600,00**, precisando che deve ritenersi altresì evidente che l'espressione del valore di mercato attiene ad una valutazione strettamente legata alle caratteristiche proprie dell'immobile (garage rifinito e finito di realizzare nei primi anni degli anni 80, della posizione (in zona di espansione "C/2" del PRG del comune di Anagni) ed in stato conservativo normale, con licenza edilizia, quindi solamente a quelle riferibili a parametri oggettivi identificabili e riscontrabili in concreto.



- Resta esclusa dalla formazione del valore ogni considerazione legata a valutazioni e parametri non attinenti alla scienza estimativa. Pertanto analizzate le condizioni estrinseche ed intrinseche del bene, comparate dette caratteristiche con quelle dei beni analoghi esistenti nella zona, valutate le condizioni di stabilità, manutenzione, posizione e quant'altro sopra descritto, il valore risulta così attribuibile:

Valore di mercato: in rapporto alla superficie lorda commerciale come sopra riportata:

Superficie lorda complessiva (locale garage) mq. 15,00

Mq. 15,00 x €. 600,00/mq. x 100% = ----- € 9.000,00

Decurtazione per certificazioni mancanti ----- € - 500,00

TOTALE ----- € **8.500,00**

Il probabile valore di mercato del locale garage (bene n°2) è pertanto pari ad € 8.500,00 (ottomilacinquecento/00) pari alla quota del 100% della piena proprietà pignorata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Decurtazioni per diritto di abitazione	Decurtazioni per sanabilità abusi	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Anagni (FR) - via Carlo Alberto Dalla Chiesa, n°24 - fg.50 part. 744 sub.4, piano 1	131,17 mq	900,00 €/mq	€ 118.053,00	100,00%	- 25% € - 29.513,25	€ - 4.539,75	€ 84.000,00
Bene N° 2 - Garage Anagni (FR) - via Carlo Alberto Dalla Chiesa, n°24 - fg.50 part. 744 sub.9, piano S1	15,00 mq	600,00 €/mq	€ 9.000,00	100,00%		€ - 500,00	€ 8.500,00
Valore di stima lotto unico (bene n°1+bene n°2)							€ 92.500,00

Valore finale di stima: € 92.500,00

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

Pico, li 03/09/2024



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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato n°1 - Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Allegato n°2 - Documenti urbanistici
- ✓ Altri allegati - Allegato n°3 - Fotografico
- ✓ Altri allegati - Allegato n°4 - Documentazione ipocatastale
- ✓ Altri allegati - Allegato n°5 - Estratto di matrimonio e Certificato di morte
- ✓ Altri allegati - Allegato n°6 - Atti di compravendita
- ✓ Altri allegati - Allegato n°7 - Planimetria stato di fatto e di confronto
- ✓ Altri allegati - Allegato n°8 - Documentazione urbanistica
- ✓ Altri allegati - Allegato n°9 - Inquadramento cartografico PRG - PTPR
- ✓ Altri allegati - Allegato n°10 - Documentazione richiesta presso gli archivi del Genio Civile di Roma.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - via Carlo Alberto Dalla Chiesa, n°24 - fg.50 part. 744 sub.4, piano 1**

Il lotto unico è costituito da n°2 beni, bene n°1 appartamento e bene n°2 locale garage. Il bene n°1 è costituito da appartamento adibito a civile abitazione posto a piano primo di un edificio di n°3 piani fuori terra ed uno interrato, realizzato negli anni 80, con porzioni di corte perimetrali condominiali sul lato nord del fabbricato, ed altre per l'accesso agli appartamenti ed ai locali garage. Situato in un contesto di strutture residenziali realizzate negli anni 80. Appartamento è identificato al fg.50 del comune di Anagni particella 744 sub. 4 categoria A/2 consistenza 6,5 vani, superficie di circa 131,00 mq. Il fabbricato è ubicato a circa 2,00 km da via Casilina, a circa 500,00 m dal centro storico del comune di Anagni ed è facilmente raggiungibile dall'autostrada in quanto collocato a circa 5,0 km dal casello autostradale di Anagni. L'accesso all'appartamento avviene da via Carlo Alberto Dalla Chiesa, n°24, attraversando la particella n°778 condominiale (anche se rimasta intestata al costruttore della palazzina **** Omissis ****) e portone condominiale in alluminio, posto a piano terra, che da accesso al vano scale condominiale anche se non presente un elaborato planimetrico con indicazioni delle parti comuni.

L'appartamento oggetto di esecuzione è catastalmente e urbanisticamente adibito a civile abitazione ed è costituito da ingresso, soggiorno, cucina, n°3 camere da letto, n°2 servizi wc, da disimpegno per una superficie lorda di circa 125,00 mq e da n°3 balconi aventi superficie totale di circa 24,00 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 744, Sub. 4, Categoria A2.

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

Destinazione urbanistica: Da richiesta di accesso agli atti presso lo sportello dell'edilizia del comune di Anagni, si è riscontrato che il fabbricato in cui insistono l'appartamento (sub.4) ed il locale garage (sub.9) pignorati, è stata rilasciata concessione per l'esecuzione di lavori edilizi n°39 in data 26/07/1978 ai sig.ri **** Omissis ****. Il fabbricato complessivamente risulta ricadere in "zona di espansione, "C/2" del PRG vigente del comune di Anagni approvato nel 1970, in riferimento al PTPR TAV. A e B non si sono riscontrati vincoli (vedasi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav. A e B).

- **Bene N° 2 - Garage ubicato a Anagni (FR) - via Carlo Alberto Dalla Chiesa, n°24 - fg.50 part. 744 sub.9, piano S1**

Locale garage identificato al fg.50 del comune di Anagni, particella 744 sub.9 categoria C/6, consistenza 14,00 mq, superficie catastale di circa 15,00 mq, posto al piano seminterrato. Il lotto unico è costituito da n°2 beni, bene n°1 appartamento e bene n°2 locale garage. Il bene n°2 è costituito da locale garage posto a piano seminterrato di un edificio di n°3 piani fuori terra ed uno interrato, realizzato nei primi anni 80, con porzioni di corte perimetrali condominiali sul lato nord del fabbricato, ed altre per l'accesso agli appartamenti ed ai locali garage. Situato in un contesto di strutture residenziali realizzate negli anni 80. Il locale garage è identificato al fg.50 del comune di Anagni particella 744 sub. 9 categoria C/6 consistenza 14,00 mq, superficie di circa 15,00 mq. Il fabbricato è ubicato a circa 2,00 km da via Casilina, a circa 500,00 m dal centro storico del comune di Anagni ed è facilmente raggiungibile dall'autostrada in quanto collocato a circa 5,0 km dal casello autostradale di Anagni. L'accesso al locale garage avviene da via Carlo Alberto Dalla Chiesa, n°24, attraversando la particella n°777 condominiale (anche se rimasta intestata al costruttore della palazzina **** Omissis ****) e portone condominiale in ferro, posto a piano interrato, che da accesso alla rampa condominiale anche se non presente un elaborato planimetrico con indicazioni delle parti comuni. Il locale garage oggetto di esecuzione è



catastalmente è costituito da un unico ambiente avente superficie lorda di circa 15,00 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 744, Sub. 9, Categoria C6.

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

Destinazione urbanistica: Da richiesta di accesso agli atti presso lo sportello dell'edilizia del comune di Anagni, si è riscontrato che il fabbricato in cui insistono l'appartamento (sub.4) ed il locale garage (sub.9) pignorati, è stata rilasciata concessione per l'esecuzione di lavori edilizi n°39 in data 26/07/1978 ai sig.ri **** Omissis ****. Il fabbricato complessivamente risulta ricadere in "zona di espansione, "C/2" del PRG vigente del comune di Anagni approvato nel 1970, in riferimento al PTPR TAV. A e B non si sono riscontrati vincoli (vedasi allegato n°9 - stralcio del PTPR tav. A e B).

Prezzo base d'asta: € 92.500,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 209/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 92.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Anagni (FR) - via Carlo Alberto Dalla Chiesa, n°24 - fg.50 part. 744 sub.4, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 744, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	131,17 mq
Stato conservativo:	La palazzina realizzata agli inizi degli anni 80, si presenta sia internamente che esternamente in buono stato conservativo, le facciate esterne si presentano intonacate e rifinite con idropittura di colore chiaro. L'appartamento pignorato si presenta rifinito in tutte le sue parti, dotato di impianto idrico ed elettrico e termico, la pavimentazione è in gres porcellanato, le finestre in alluminio con doppio vetro, non a taglio termico, le porte interne in legno tamburato. Il servizio wc presenta alcuni malfunzionamenti, sono stati inseriti dei tubi a vista in pvc per il suo utilizzo, pertanto necessita di manutenzione straordinaria. L'appartamento viene riscaldato tramite caldaia a gas, con elementi radianti in alluminio. L'accesso al fabbricato avviene da via Carlo Alberto Dalla Chiesa, 24, , attraversando la particella 778 e accedendo al fabbricato tramite portone in alluminio, come visibile da allegato n°3 - fotografico).		
Descrizione:	Il lotto unico è costituito da n°2 beni, bene n°1 appartamento e bene n°2 locale garage. Il bene n°1 è costituito da appartamento adibito a civile abitazione posto a piano primo di un edificio di n°3 piani fuori terra ed uno interrato, realizzato negli anni 80, con porzioni di corte perimetrali condominiali sul lato nord del fabbricato, ed altre per l'accesso agli appartamenti ed ai locali garage. Situato in un contesto di strutture residenziali realizzate negli anni 80. Appartamento è identificato al fg.50 del comune di Anagni particella 744 sub. 4 categoria A/2 consistenza 6,5 vani, superficie di circa 131,00 mq. Il fabbricato è ubicato a circa 2,00 km da via Casilina, a circa 500,00 m dal centro storico del comune di Anagni ed è facilmente raggiungibile dall'autostrada in quanto collocato a circa 5,0 km dal casello autostradale di Anagni. L'accesso all'appartamento avviene da via Carlo Alberto Dalla Chiesa, n°24, attraversando la particella n°778 condominiale (anche se rimasta intestata al costruttore della palazzina **** Omissis ****) e portone condominiale in alluminio, posto a piano terra, che da accesso al vano scale condominiale anche se non presente un elaborato planimetrico con indicazioni delle parti comuni. L'appartamento oggetto di esecuzione è catastalmente e urbanisticamente adibito a civile abitazione ed è costituito da ingresso, soggiorno, cucina, n°3 camere da letto, n°2 servizi wc, da disimpegno per una superficie lorda di circa 125,00 mq e da n°3 balconi aventi superficie totale di circa 24,00 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal coniuge superstite della deceduta eseguita **** Omissis **** che lo utilizza come abitazione primaria. Da indagini eseguite presso l'ufficio anagrafe del comune di Anagni, il coniuge, sig. **** Omissis **** risulta residente nell'immobile oggetto di pignoramento e godere del diritto di abitazione , così come la sentenza Cass. civile n. 4092/2023 ha sancito che il diritto di abitazione spettante al coniuge ex art. 540, secondo comma, c.c., è opponibile al creditore che abbia pignorato, in danno di un coerede, una quota indivisa della proprietà dell'immobile, anche se non sia stato trascritto. Il diritto di abitazione è stato valutato come di seguito riportato: - considerato che il coniuge superstite è nato il 23.04.1945 e che alla data odierna ha compiuto i 79 anni di età; - considerato che in riferimento alla tabella per la determinazione dei diritti di usufrutto, abitazione, uso vitalizi, aggiornata al 2023, rientriamo nel periodo di età tra i 79 e 82 anni, con i seguenti coefficienti: Età Usufruttuario: da 79 a 82 Coefficiente: 31,25% Usufrutto: 25 % Nuda Proprietà: 75%. Pertanto il valore dell'appartamento (bene n.1) sarà decurtato del 25% in quanto privo del diritto di abitazione spettante al coniuge superstite. Considerato che il valore dell'appartamento è stato stimato ad € 118.053,00, sarà decurtato del valore di € 29.513,25 pari al 25% del pieno valore.		

Firmato Da: ANTONINO QUARANTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4cdd502280e87ab77ebf5151f555e66



Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Anagni (FR) - via Carlo Alberto Dalla Chiesa, n°24 - fg.50 part. 744 sub.9, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 744, Sub. 9, Categoria C6	Superficie	15,00 mq
Stato conservativo:	La palazzina realizzata agli inizi degli anni 80, si presenta sia internamente che esternamente in buono stato conservativo, le facciate esterne si presentano intonacate e rifinite con resine acriliche in dispersione acquosa che conferiscono un'eccezionale resistenza agli agenti atmosferici, al gelo, alla lavabilità denominato graffiato, utilizzato molto negli anni 80. Il locale garage pignorato si presenta rifinito in tutte le sue parti, dotato di impianto elettrico realizzato con canalina esterna, la pavimentazione è in battuto di cls, è presente una finestra, la porta di accesso è basculante in ferro zincata. L'accesso al garage avviene da via Carlo Alberto Dalla Chiesa, snc, attraversando la particella 777, sulla quale insiste rampa di discesa per accedere al piano seminterrato (part. 744) e attraversando spazio di manovra condominiale posto al piano seminterrato ed accedendo al garage tramite portone basculante in ferro zincato, come visibile da allegato n°3 - fotografico).		
Descrizione:	Locale garage identificato al fg.50 del comune di Anagni, particella 744 sub.9 categoria C/6, consistenza 14,00 mq, superficie catastale di circa 15,00 mq, posto al piano seminterrato. Il lotto unico è costituito da n°2 beni, bene n°1 appartamento e bene n°2 locale garage. Il bene n°2 è costituito da locale garage posto a piano seminterrato di un edificio di n°3 piani fuori terra ed uno interrato, realizzato nei primi anni 80, con porzioni di corte perimetrali condominiali sul lato nord del fabbricato, ed altre per l'accesso agli appartamenti ed ai locali garage. Situato in un contesto di strutture residenziali realizzate negli anni 80. Il locale garage è identificato al fg.50 del comune di Anagni particella 744 sub. 9 categoria C/6 consistenza 14,00 mq, superficie di circa 15,00 mq. Il fabbricato è ubicato a circa 2,00 km da via Casilina, a circa 500,00 m dal centro storico del comune di Anagni ed è facilmente raggiungibile dall'autostrada in quanto collocato a circa 5,0 km dal casello autostradale di Anagni. L'accesso al locale garage avviene da via Carlo Alberto Dalla Chiesa, n°24, attraversando la particella n°777 condominiale (anche se rimasta intestata al costruttore della palazzina **** Omissis ****) e portone condominiale in ferro, posto a piano interrato, che da accesso alla rampa condominiale anche se non presente un elaborato planimetrico con indicazioni delle parti comuni. Il locale garage oggetto di esecuzione è catastalmente è costituito da un unico ambiente avente superficie lorda di circa 15,00 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, N°24
- FG.50 PART. 744 SUB.4, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Velletri (RM) il 07/06/2018
Reg. gen. 9455 - Reg. part. 1357
Quota: 1/1
Importo: € 35.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 34.425,22
Rogante: Tribunale di Velletri
Data: 11/05/2018
N° repertorio: 2117
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 03/05/2019
Reg. gen. 7315 - Reg. part. 880
Quota: 1/1
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 89.620,98
Spese: € 4.800,00
Interessi: € 35.579,02
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 11/02/2019
N° repertorio: 126

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 22/12/2022
Reg. gen. 23621 - Reg. part. 18801
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, N°24 - FG.50
PART. 744 SUB.9, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Velletri (RM) il 07/06/2018
Reg. gen. 9455 - Reg. part. 1357
Quota: 1/1
Importo: € 35.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 34.425,22
Rogante: Tribunale di Velletri
Data: 11/05/2018
N° repertorio: 2117
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Frosinone il 03/05/2019
Reg. gen. 7315 - Reg. part. 880
Quota: 1/1
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 89.620,98
Spese: € 4.800,00
Interessi: € 35.579,02
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 11/02/2019
N° repertorio: 126

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 22/12/2022
Reg. gen. 23621 - Reg. part. 18801
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

