
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Scarponi Paola

Esecuzione Immobiliare 71/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, scala A, piano 4.....	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, scala A, piano 1.....	6
Bene N° 3 - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, piano T/S1.....	6
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, scala A, piano 4 ◦ Bene N° 2 - Cantina ubicata a Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, scala A, piano 1 ◦ Bene N° 3 - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, piano T/S1.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, scala A, piano 4 ◦ Bene N° 2 - Cantina ubicata a Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, scala A, piano 1 ◦ Bene N° 3 - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, piano T/S1.....	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, scala A, piano 4 ◦ Bene N° 2 - Cantina ubicata a Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, scala A, piano 1 ◦ Bene N° 3 - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, piano T/S1.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, scala A, piano 4.....	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, scala A, piano 1.....	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, piano T/S1.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, scala A, piano 4.....	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, scala A, piano 1.....	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, piano T/S1.....	9
Dati Catastali.....	10

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, scala A, piano 4.....	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, scala A, piano 1.....	10
Bene N° 3 - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, piano T/S1.....	10
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, scala A, piano 4 • Bene N° 2 - Cantina ubicata a Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, scala A, piano 1 • Bene N° 3 - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, piano T/S1.....	10
Stato conservativo.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, scala A, piano 4.....	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, scala A, piano 1.....	11
Bene N° 3 - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, piano T/S1.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, scala A, piano 4 • Bene N° 2 - Cantina ubicata a Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, scala A, piano 1 • Bene N° 3 - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, piano T/S1.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, scala A, piano 4 • Bene N° 2 - Cantina ubicata a Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, scala A, piano 1 • Bene N° 3 - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, piano T/S1.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, scala A, piano 4 • Bene N° 2 - Cantina ubicata a Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, scala A, piano 1 • Bene N° 3 - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, piano T/S1.....	12
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, scala A, piano 4 • Bene N° 2 - Cantina ubicata a Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, scala A, piano 1 • Bene N° 3 - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, piano T/S1.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, scala A, piano 4 • Bene N° 2 - Cantina ubicata a Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, scala A, piano 1 • Bene N° 3 - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, piano T/S1.....	12

Chiesa n. 40, scala A, piano 1 ◦ Bene N° 3 - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, piano T/S1.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, scala A, piano 4 ◦ Bene N° 2 - Cantina ubicata a Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, scala A, piano 1 ◦ Bene N° 3 - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, piano T/S1.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, scala A, piano 4 ◦ Bene N° 2 - Cantina ubicata a Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, scala A, piano 1 ◦ Bene N° 3 - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, piano T/S1.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, scala A, piano 4 ◦ Bene N° 2 - Cantina ubicata a Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, scala A, piano 1 ◦ Bene N° 3 - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, piano T/S1.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, scala A, piano 4 ◦ Bene N° 2 - Cantina ubicata a Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, scala A, piano 1 ◦ Bene N° 3 - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, piano T/S1.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riserve e particolarità da segnalare.....	17

INCARICO

All'udienza del 23/05/2025, il sottoscritto Ing. Scarponi Paola, con studio in Via Licinio Refice, 12 - 03100 - Frosinone (FR), email studioscarponi@hotmail.it, PEC paola.scarponi@ingpec.eu, Tel. 0775 291997, Fax 0775 291997, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/05/2025 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 Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, scala A, piano 4.
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, scala A, piano 1.
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, piano T/S1.

L'avviso di inizio delle operazioni peritali è stato comunicato alla parte a mezzo Raccomandata 1 A/R. Il 09.06.2025, giorno stabilito per l'accesso, la scrivente si recava presso i beni oggetto di pignoramento, unitamente all'Avv. **** Omissis ****, in qualità di Custode e professionista delegato del compendio immobiliare pignorato.

Sui luoghi si è rilevata la presenza della Debitrice che acconsentiva allo svolgimento delle operazioni peritali.

In data 09.10.2025 è stato effettuato un accesso forzoso per visionare la cantina ubicata al piano primo SUB. 19 – BENE N°2. (cfr. all. N°1 – Verbali di sopralluogo).

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 40, SCALA A, PIANO 4

Trattasi di appartamento distinto al N.C.E.U. nel **FOGLIO 50 PART. 181 SUB. 31**, ubicato all'ultimo piano di un fabbricato residenziale sviluppato su quattro livelli oltre piano terra/seminterrato, in zona residenziale del comune in prossimità del centro storico.

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

L'accesso viene esercitato mediante strada di lottizzazione direttamente collegata a via Carlo Alberto Dalla Chiesa. L'appartamento, esposto su due lati (EST/OVEST), ha accesso mediante scala condominiale sprovvista di ascensore; internamente è composto da: ingresso con piccolo ripostiglio, ampio openspace destinato a cucina e zona giorno con camino, balcone lungo il fronte OVEST ed ampio terrazzo, accessibile dalla zona giorno che lambisce tutto il fronte EST dell'appartamento.

La zona notte consta di tre camere, due bagni e corridoio di collegamento.

Completa la proprietà una cantina ubicata al piano primo distinta dal **SUB. 19 – BENE N°2** - ed un garage distinto al **SUB. 12 - BENE N° 3** - ubicato al piano terra/seminterrato.

Nel corso del sopralluogo effettuato si è rilevata la presenza di vistose infiltrazioni provenienti dalla copertura che oltre ad interessare l'appartamento oggetto di procedura, interessano anche il corpo scala condominiale; si è rilevato inoltre il cattivo stato di manutenzione della terrazza e dei frontalini dei balconi.

Tutto quanto sopra descritto è riscontrabile dalla documentazione fotografica prodotta dalla scrivente in sede di sopralluogo (cfr. all. N°2 – Doc. Fotografica).

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANAGNI (FR) - VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 40, SCALA A, PIANO 1

Cantina distinta al N.C.E.U. nel **FOGLIO 50 PART. 181 SUB. 19**, ubicata al piano primo, di un fabbricato su più livelli sito in zona residenziale del comune in prossimità del centro storico.

Completa la proprietà l'appartamento ubicato al piano quarto distinto dal **SUB. 31 - BENE N°1** - ed un garage distinto al **SUB. 12 - BENE N° 3** - ubicato al piano terra/seminterrato.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 40, PIANO T/S1

Garage distinto al N.C.E.U. nel **FOGLIO 50 PART. 181 SUB. 12**, ubicato al piano terra/seminterrato di un fabbricato residenziale sviluppato su più livelli, in zona residenziale del comune in prossimità del centro storico. Il garage, accessibile mediante serranda metallica, consta di unico ambiente ed ha accesso mediante rampa condominiale collegata con la viabilità di lottizzazione.

Completa la proprietà una cantina ubicata al piano primo distinta dal **SUB. 19 - BENE N°2** - e l'appartamento distinto al **SUB. 31 - BENE N° 1** - ubicato al piano quarto/ultimo.

Nel corso del sopralluogo si è rilevata la presenza di tracce di umidità causate, presumibilmente, da infiltrazioni provenienti dal terreno.

Tutto quanto sopra descritto è riscontrabile dalla documentazione fotografica prodotta dalla scrivente in sede di sopralluogo (cfr. all. N°3 – Doc. Fotografica).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, scala A, piano 4
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, scala A, piano 1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, piano T/S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 40, SCALA A, PIANO 4 • **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANAGNI (FR) - VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 40, SCALA A, PIANO 1** • **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 40, PIANO T/S1**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Esiste congruenza tra i soggetti esegutati ed i titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 40, SCALA A, PIANO 4 • **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANAGNI (FR) - VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 40, SCALA A, PIANO 1** • **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 40, PIANO T/S1**

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esegutati:

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

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

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

Con Atto di compravendita a rogito del notaio Guido FERRARA, trascritto a Frosinone il 06.10.2011 - R.G. 19123, R.P. 2614, i Debitori diventano proprietari per la quota di 1/2 ciascuno dei beni oggetto di procedura esecutiva.

La scrivente ha acquisito, presso il competente ufficio del Comune di Anagni, l'estratto di matrimonio con annotazioni marginale, dal quale emerge che con convenzione di negoziazione assistita - conclusa il 05.03.2024 e trascritta presso l'Ufficio dello stato civile al n. 19 parte II serie C anno 2024 - è stato concluso l'accordo di separazione personale tra coniugi (cfr. all. N°3 – Estratto di matrimonio).

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 40, SCALA A, PIANO 4 • **BENE N° 2** - CANTINA UBICATA A ANAGNI (FR) - VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 40, SCALA A, PIANO 1 • **BENE N° 3** - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 40, PIANO T/S1

Il fabbricato alla **PART. 181** al **FOGLIO 50**, di cui è parte l'unità pignorata confina:

- lato EST con strada di lottizzazione alle PART.LLE 614 - 625 - 648 appartenenti alla **** Omissis ****,
- lato NORD con strada alle PART.LLE 605 e 603 appartenenti alla **** Omissis ****;
- lato OVEST con la PART. 630 fabbricato appartenente ad altra proprietà.

L'abitazione pignorata **BENE N°1**, distinta al SUB. 31 confina, con il corpo scala, salvo altri.

La Cantina **BENE N°2**, distinta al SUB. 19 confina con corridoio comune di accesso, salvo altri.

Il garage **BENE N°3**, distinto al SUB. 12 confina con passaggio condominiale, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 40, SCALA A, PIANO 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	120,00 mq	137,00 mq	1	137,00 mq	2,80 m	4
Balcone scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	4
Terrazza	75,00 mq	75,00 mq	0,25	18,75 mq	0,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				158,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				158,75 mq		

L'appartamento, esposto su due lati (EST/OVEST), è composto da: ingresso con piccolo ripostiglio, ampio openspace destinato a cucina e zona giorno con camino e balcone lungo il fronte OVEST, corridoio, tre camere e due bagni.

Un'ampia terrazza, accessibile dalla zona giorno, lambisce tutto il fronte EST dell'appartamento.

Tutto quanto sopra descritto è documentato nell'elaborato fotografico allegato. (cfr. all. N° 3 – Documentazione fotografica)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANAGNI (FR) - VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 40, SCALA A, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Cantina	8,00 mq	9,00 mq	0,5	4,50 mq	2,80 m	1
Totale superficie convenzionale:				4,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,50 mq		

Locale cantina accessibile da corpo scala condominiale.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 40, PIANO T/S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	22,50 mq	24,70 mq	0,40	9,88 mq	2,90 m	T/S1
Totale superficie convenzionale:				9,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,88 mq		

Garage, accessibile mediante porta basculante metallica, composto da unico ambiente che ha accesso mediante rampa condominiale collegata con la viabilità di lottizzazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 40, SCALA A, PIANO 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal / al 14/06/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 181, Sub. 31 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Piano Quarto
Dal 14/06/2001 al 23/05/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 181, Sub. 31 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Piano Quarto
Dal 23/05/2011 al 14/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 181, Sub. 31 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Piano Quarto
Dal 14/09/2011 al 17/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 181, Sub. 31 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale 151 mq Rendita € 506,13 Piano Quarto

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate (cfr. all. N°4 - Certificato catastale).

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANAGNI (FR) - VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 40, SCALA A, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal / al 14/06/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 181, Sub. 19 Categoria C2 Cl.9

		Superficie catastale 8 mq Piano Primo
Dal 14/06/2001 al 23/05/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 181, Sub. 19 Categoria C2 Cl.9 Superficie catastale 8 mq Rendita € 23,55 Piano Primo
Dal 23/05/2011 al 14/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 181, Sub. 19 Categoria C2 Cl.9 Superficie catastale 8 mq Rendita € 23,55 Piano Primo
Dal 14/09/2011 al 17/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 181, Sub. 19 Categoria C2 Cl.9 Superficie catastale 8 mq Rendita € 23,55 Piano Primo

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate (cfr. all. N°4 - Certificato catastale).
I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 40, PIANO T/S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal / al 14/06/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 181, Sub. 12 Categoria C6 Cl.8 Superficie catastale 23 mq Piano Terra
Dal 14/06/2001 al 23/05/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 181, Sub. 12 Categoria C6 Cl.8 Superficie catastale 23 mq Rendita € 73,65 Piano Terra
Dal 23/05/2011 al 14/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 181, Sub. 12 Categoria C6 Cl.8 Superficie catastale 23 mq Rendita € 73,65 Piano Terra
Dal 14/09/2011 al 17/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 181, Sub. 12 Categoria C6 Cl.8 Superficie catastale 23 mq Rendita € 73,65 Piano Terra

Sono state acquisite le visure catastali aggiornate (cfr. all. N°4 - Certificato catastale).
I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 40, SCALA A, PIANO 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	50	181	31		A2	3	7 vani	151 mq	506,13 €	Quarto	

Corrispondenza catastale

All' esito del sopralluogo effettuato sono emerse difformità planimetriche, tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente (cfr. all. N°5 - Planimetria catastale).

Dette difformità richiederanno l'aggiornamento dell'attuale planimetria – previa regolarizzazione urbanistica - il costo da sostenere per l'aggiornamento della stessa è stimato in circa:

- Spese Tecniche comprensivo di Oneri di legge € 700,00;
- Diritti erariali per aggiornamento DOCFA € 50,00.

Totale somme per aggiornamento catastale: € 750,00

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANAGNI (FR) - VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 40, SCALA A, 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	181	19		C2	9	8 mq.	9 mq	23,55 €	Primo	

Corrispondenza catastale

All' esito del sopralluogo effettuato non sono emerse difformità, tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente (cfr. all. N°6 - Planimetria catastale).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 40, PIANO T/S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	50	181	12		C6	8	23 mq.		73,65 €	Terra	

Corrispondenza catastale

All' esito del sopralluogo effettuato non sono emerse difformità, tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente (cfr. all. N°7 - Planimetria catastale).

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 40, SCALA A, PIANO 4 • **BENE N° 2** - CANTINA UBICATA A ANAGNI (FR) - VIA

GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 40, SCALA A, PIANO 1 • **BENE N° 3** - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 40, PIANO T/S1

La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore precedente è completa; la stessa è stata nuovamente richiesta (aggiornata a data successiva all'incarico ricevuto dalla sottoscritta) agli Uffici Preposti e verificata (cfr. allegato N°8 – Ispezioni ipotecarie).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 40, SCALA A, PIANO 4

Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava, internamente ed esternamente in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

Nella zona giorno, in più punti si rilevano tracce di umidità e distacco di intonaco provocate da infiltrazioni provenienti dal soprastante manto di copertura; dette problematiche, in base a quanto dichiarato dalla Debitrice, sono ben note all'Amministratore del Condominio ed interessano anche il corpo scala condominiale.

Analogo discorso per la terrazza esterna, che dato lo stato, abbisogna di una attenta verifica avuto riguardo sia ai chiusini, sia alla tenuta del manto.

Si rappresenta, inoltre, che il discendente ubicato sulla terrazza, è stato oggetto di intervento da parte del condominio; lavori che risultano ancora da ultimare.

In merito all'impiantistica, si è rilevata la mancanza di alcune componenti dell'impianto elettrico e di quello idrico/sanitario.

Per quanto sopra sono necessari interventi di manutenzione che, oltre ad interessare l'interno dell'appartamento, dovranno riguardare anche il terrazzo esterno e tutti i balconi di pertinenza.

A riguardo, si è rilevato il pessimo stato dei frontalini, ormai vetusti e prossimi al distacco.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANAGNI (FR) - VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 40, SCALA A, PIANO 1

Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava, internamente ed esternamente in sufficiente stato di conservazione e manutenzione.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 40, PIANO T/S1

Nel corso del sopralluogo si è rilevata la presenza di tracce di umidità causate, presumibilmente, da infiltrazioni provenienti dal terreno.

Sono pertanto necessari interventi di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 40, SCALA A, PIANO 4 • **BENE N° 2** - CANTINA UBICATA A ANAGNI (FR) - VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 40, SCALA A, PIANO 1 • **BENE N° 3** - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 40, PIANO T/S1

L'appartamento al **BENE N°1** è inserito in un contesto condominiale avente il corpo scala interno di collegamento tra i vari piani - non dotato di ascensore - in comune con le altre unità immobiliari.

Al piano terra e seminterrato sono ubicati la cantina **BENE N°2** ed il garage **BENE N°3** accessibili mediante rampa e corpo scala comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 40, SCALA A, PIANO 4 • **BENE N° 2** - CANTINA UBICATA A ANAGNI (FR) - VIA

GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 40, SCALA A, PIANO 1 • **BENE N° 3** - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 40, PIANO T/S1

Non si è a conoscenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 40, SCALA A, PIANO 4 • **BENE N° 2** - CANTINA UBICATA A ANAGNI (FR) - VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 40, SCALA A, PIANO 1 • **BENE N° 3** - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 40, PIANO T/S1

Il fabbricato consta di struttura portante in c.a., solai di piano in laterocemento e copertura è piana. L'altezza interna utile dei vari ambienti al **BENE N°1** è pari a circa ml. 2,80. Le finestre sono in legno con avvolgibile, le porte interne sono in legno, così come il portone di ingresso.

I rivestimenti interni di bagno e cucina sono in gres, così come i pavimenti interni; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

Gli impianti tecnologici sono sottotraccia, tuttavia non è stata riscontrata alcuna documentazione riguardante il loro funzionamento e la loro realizzazione a norma di legge.

Il locale cantina al **BENE N°2** presenta altezza interna pari a ml. 2,80, risulta rifinito al civile ed è dotato di impianto elettrico.

Il garage al **BENE N°3**, dotato di impianto elettrico, presenta pavimentazione in battuto di cemento, pareti al grezzo ed altezza interna di ml. 2,90.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 40, SCALA A, PIANO 4 • **BENE N° 2** - CANTINA UBICATA A ANAGNI (FR) - VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 40, SCALA A, PIANO 1 • **BENE N° 3** - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 40, PIANO T/S1

Gli immobili risultano liberi.

La scrivente ha acquisito presso il competente ufficio del Comune, il certificato di residenza dei Debitori dai quali emerge l'iscrizione della Sig.ra **** Omissis **** all'indirizzo VIA VECCHIA SAN MAGNO N. 13 - Lettera C - Comune ANAGNI (FR).

Il Sig. **** Omissis **** risulta iscritto all'indirizzo di VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 9 - Comune ANAGNI (FR) (cfr. all. N°9 – Certificati anagrafici).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 40, SCALA A, PIANO 4 • **BENE N° 2** - CANTINA UBICATA A ANAGNI (FR) - VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 40, SCALA A, PIANO 1 • **BENE N° 3** - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 40, PIANO T/S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/06/2001 al 25/05/2011	**** Omissis ****	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Angelo SALVI	04/06/2001	50645	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei R.R. I.I. di Frosinone	15/06/2001	9624	7966
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/05/2011 al 06/10/2011	**** Omissis ****	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Angelo SALVI	23/05/2011	66466/17935	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei R.R. I.I. di Frosinone	25/05/2011	10641	7843
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/10/2011 al 17/09/2025	**** Omissis ****	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Guido FERRARA	14/09/2011	36759/8774	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei R.R. I.I. di Frosinone	06/10/2011	19122	14069
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dalle indagini effettuate presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Frosinone, nonché dall'esame della certificazione notarile depositata dal creditore precedente relativamente alla provenienza dei beni oggetto di esecuzione, risulta quanto segue:

- ✓ 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° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 40, SCALA A, PIANO 4 • **BENE N° 2** - CANTINA UBICATA A ANAGNI (FR) - VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 40, SCALA A, PIANO 1 • **BENE N° 3** - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 40, PIANO T/S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 17/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 06/10/2011
Reg. gen. 19123 - Reg. part. 2614
Quota: 1/1
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 140.000,00
Interessi: € 70.000,00
Percentuale interessi: 3,235 %
Data: 14/09/2011
N° repertorio: 36760/8775

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Frosinone il 29/04/2025
Reg. gen. 7921 - Reg. part. 6364
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 40, SCALA A, PIANO 4 • **BENE N° 2** - CANTINA UBICATA A ANAGNI (FR) - VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 40, SCALA A, PIANO 1 • **BENE N° 3** - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 40, PIANO T/S1

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di ANAGNI e dal riscontro con la cartografia e le Norme Tecniche del Piano Regolatore Generale, approvato con D.M. LL.PP. n. 1400 del 21/03/1972, il fabbricato sede delle unità oggetto di pignoramento ricade:

- parte in **Zona C2 - Espansione** del P.R.G, art. 8 NTA. La zona è destinata prevalentemente ad abitazioni; pertanto sono escluse tutte le attività antigieniche e moleste e tutte quelle attività che l'Autorità Comunale ritenga, a suo giudizio, in contrasto con il carattere residenziale;
- parte in **Zona F1 - Attrezzature di interesse collettivo e direzionale**, art. 15 NTA. In tale zona possono sorgere soltanto le attrezzature previste dalla destinazione del Piano Regolatore Generale e cioè religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, pubblici servizi, commerciali, ecc., sono tassativamente escluse le abitazioni tranne quelle del personale di sorveglianza e di custodia delle attrezzature stesse.
- parte in **Zona H1 - Zona con vincolo di inedificabilità**, art. 20 NTA. In tale zona sono vietate le costruzioni. La superficie però è calcolabile agli effetti della cubatura costruibile.

La zona rientra inoltre in Aree già sottoposte a vincolo paesaggistico ex legge 1497/39.

Dall'esame del PTPR, si riscontra che il bene ricade in zona normata dall'art. 28 **Aree urbanizzate del PTPR**. Tali ambiti sono perimetrati dal presente PTPR come aree urbanizzate con gli effetti di cui agli articoli 34 comma 8, 35 comma 9, 36 comma 7 e 61 delle presenti norme, già indicate dagli articoli 5 comma 4, 6 comma 5, 7 comma 7, e 31 quinquies della l.r. 24/1998.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 40, SCALA A, PIANO 4 • **BENE N° 2** - CANTINA UBICATA A ANAGNI (FR) - VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 40, SCALA A, PIANO 1 • **BENE N° 3** - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 40, PIANO T/S1

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di ANAGNI (FR), con riferimento all'immobile pignorato ed agli aventi titolo succedutisi nel corso degli anni, è emerso che il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare de quo, è stato realizzato in forza di **Piano di Lottizzazione località Le Grazie, giusta Concessione N. 34 del 1978** e successiva **Concessione Edilizia in Sanatoria N. 179 del 13.04.1997**.

A riguardo si rappresenta che presso l'Ufficio non sono stati rinvenuti gli elaborati grafici a corredo delle suddette Licenze; pertanto non è possibile verificare la conformità di quanto in essere con i

progetti assentiti. (cfr. all. N°10 - Verbale acquisizione atti 18.09.2025).

Dal riscontro tra la planimetria catastale del 04.02.1983 relativa all'appartamento al **SUB. 31 – BENE N°1**, unico documento tecnico ufficiale, e lo stato dei luoghi si sono rilevate:

- ✓ difformità planimetriche interne regolarizzabili mediante la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria;
- ✓ la chiusura interna di due finestre lungo il fronte OVEST, e la modifica della porta/finestra in finestra lungo il fronte EST. Dette difformità comporteranno la demolizione e la rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

Gli oneri di regolarizzazione, qualora i progetti assentiti non rilevino dette modifiche, ammontano a circa € 3.500,00.

Totale somme per regolarizzazione urbanistica: € 3.500,00

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 40, SCALA A, PIANO 4 • **BENE N° 2** - CANTINA UBICATA A ANAGNI (FR) - VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 40, SCALA A, PIANO 1 • **BENE N° 3** - GARAGE UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA N. 40, PIANO T/S1

Il bene è inserito all'interno di un contesto condominiale.

La scrivente ha richiesto al CONDOMINIO "LE GRAZIE" - in persona dell'Amministratore Dott. Massimiliano VECCHI - eventuali morosità relative ai beni oggetto di esecuzione immobiliare (cfr. all. N°11 – PEC 19.9.2025).

Ad oggi - nonostante i numerosi solleciti - non è pervenuta alla scrivente alcuna comunicazione in merito.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, scala A, piano quarto.

Trattasi di appartamento distinto al N.C.E.U. nel **FOGLIO 50 PART. 181 SUB. 31**, ubicato all'ultimo piano di un fabbricato residenziale sviluppato su quattro livelli oltre piano terra/seminterrato, in zona residenziale del comune in prossimità del centro storico.

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

L'accesso viene esercitato mediante strada di lottizzazione direttamente collegata a via Carlo Alberto Dalla Chiesa.

L'appartamento, esposto su due lati (EST/OVEST), ha accesso mediante scala condominiale sprovvista di ascensore; internamente è composto da: ingresso con piccolo ripostiglio, ampio openspace destinato a cucina e zona giorno con camino, balcone lungo il fronte OVEST ed ampio terrazzo, accessibile dalla zona giorno che lambisce tutto il fronte EST dell'appartamento. La zona notte consta di tre camere, due bagni e corridoio di collegamento

Completa la proprietà una cantina ubicata al piano primo distinta dal **SUB. 19 – BENE N°2** - ed un garage distinto al **SUB. 12 - BENE N° 3** - ubicato al piano terra/seminterrato.

Nel corso del sopralluogo effettuato si è rilevata la presenza di vistose infiltrazioni provenienti dalla copertura che oltre ad interessare l'appartamento oggetto di procedura, interessano anche il corpo scala condominiale; si è rilevato inoltre il cattivo stato di manutenzione della terrazza e dei frontalini dei balconi.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 50, Part. 181, Sub. 31, Categoria A2**

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

Valore di stima del bene: **€ 142.875,00**

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, scala A, piano primo.

Cantina distinta al N.C.E.U. nel **FOGLIO 50 PART. 181 SUB. 19**, ubicata al piano primo, di un fabbricato su più livelli sito in zona residenziale del comune in prossimità del centro storico.

Completa la proprietà l'appartamento ubicato al piano quarto distinto dal **SUB. 31 - BENE N°1** - ed un garage distinto al **SUB. 12 - BENE N° 3** - ubicato al piano terra/seminterrato.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 50, Part. 181, Sub. 19, Categoria C2**

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

Valore di stima del bene: **€ 4.050,00**

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, piano T/S1

Garage distinto al N.C.E.U. nel **FOGLIO 50 PART. 181 SUB. 12**, ubicato al piano terra/seminterrato di un fabbricato residenziale sviluppato su più livelli, in zona residenziale del comune in prossimità del centro storico. Il garage, accessibile mediante serranda metallica consta di unico ambiente ed ha accesso mediante rampa condominiale collegata con la viabilità di lottizzazione.

Completa la proprietà una cantina ubicata al piano primo distinta dal **SUB. 19 - BENE N°2** - e l'appartamento distinto al **SUB. 31 - BENE N° 1** - ubicato al piano quarto/ultimo.

Nel corso del sopralluogo si è rilevata la presenza di tracce di umidità causate, presumibilmente, da infiltrazioni provenienti dal terreno.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 50, Part. 181, Sub. 12, Categoria C6**

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

Valore di stima del bene: **€ 8.892,00**

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente:

- l'ubicazione dell'immobile in zona centrale con dotazione di servizi;
- le caratteristiche e peculiarità della zona a carattere residenziale in prossimità del centro cittadino;
- l'età dell'immobile risalente alla fine degli anni 70;
- l'attuale stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione, riscontrato come mediocre;
- il livello qualitativo delle finiture e dei materiali utilizzati;
- l'attuale stato di occupazione del bene, che risulta libero;
- l'accessibilità e la possibilità di parcheggio anche su strada.

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

Nel merito si è proceduto con l'applicazione del metodo sintetico-comparativo, che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale) e nell'inserire il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie.

Il punto di partenza ai fini della stima è stato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio.

Per l'area di interesse - *C1 Semicentrale V. REG. MARGHERITA, GIMINIANI, MATTEOTTI, ROMA, NAVICELLA, S. MAGNO, S. FRANCESCO, TUFOLI, CASILINA, CASENUOVE, TUFO RANZANI, OSTERIA DELLA FONTA* l'OMI suggerisce i valori di riferimento distinti per la specifica destinazione pari a:

- abitazioni civili €/mq 640,00 – 860,00 (normale stato di conservazione);
- abitazioni civili €/mq 1.350,00 - 1.850,00 (ottimo stato di conservazione).

Secondo l'OMI, il valore unitario deve essere individuato in questo intervallo tenendo conto della ubicazione, di una normale manutenzione e dell'impiantistica.

Al fine di individuare il parametro di stima, si farà riferimento agli immobili posti sul mercato in zona (o in zona più ampia) per medesima destinazione d'uso, andando a rapportare tale valore, in ragione dei possibili maggiori e minori pregi del bene messo a confronto, con quello oggetto di valutazione.

I valori reperiti mediante indagini dirette (operatori del settore) risultano piuttosto in linea con il dato OMI, manifestando la ripresa del settore immobiliare

Per quanto sopra, a parere della scrivente, si ritiene congruo adottare un valore a metro quadrato relativo alla superficie ragguagliata dell'appartamento al BENE N°1 e della cantina al BENE N°2 e del garage al BENE N°3 pari ad € 900,00.

Il valore finale del compendio pignorato sarà così determinato:

Vm = 173,13 mq. x 900,00 €/mq. = € 155.817,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, scala A, piano 4	158,75 mq	900,00 €/mq	€ 142.875,00	100,00%	€ 142.875,00
Bene N° 2 - Cantina Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, scala A, piano 1	4,50 mq	900,00 €/mq	€ 4.050,00	100,00%	€ 4.050,00
Bene N° 3 - Garage Anagni (FR) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 40, scala A, piano T/S1	9,88 mq	900,00 €/mq	€ 8.892,00	100,00%	€ 8.892,00
Valore di stima:					€ 155.817,00

Il valore totale dei beni, come sopra stimati, deve essere opportunamente deprezzato in ragione delle motivazioni esposte nei precedenti paragrafi e nello specifico:

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.500,00	€
Oneri regolarizzazione catastale	750,00	€
Totale oneri	4.250,00	

Valore di stima risulta pari a: € 155.817,00 - € 4.250,00 = € 151.567,00

Valore finale di stima in c.t.: € 151.560,00.

A corpo e non a misura.

Salvo errori e/o omissioni.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

- **Nonostante le ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Anagni, è emerso che il fabbricato è stato edificato in attuazione del Piano di Lottizzazione 'Le Grazie', come da Concessione Edilizia n. 34/1978 e successiva Sanatoria n. 179/1997.**

Tuttavia, si evidenzia l'oggettiva impossibilità di reperire i relativi elaborati grafici progettuali. Tale carenza documentale impedisce, allo stato attuale, l'espletamento della verifica di conformità tra lo stato dei luoghi e l'assetto originariamente assentito dall'Ente.

- **Il bene è inserito nel contesto del Condominio 'Le Grazie'. Nonostante la richiesta formale inoltrata all'Amministratore pro tempore, Dott. Massimiliano Vecchi, volta a conoscere l'esistenza di eventuali pendenze debitorie, alla data odierna non è pervenuto alcun riscontro. Pertanto, non è possibile quantificare eventuali oneri condominiali pregressi.**

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

Frosinone, li 05/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Scarponi Paola