

TRIBUNALE DI FROSINONE

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pistilli Fabio,

Esecuzione Immobiliare 129/2024 del R.G.E.

Promossa da:

**** *Omissis* ****

Contro:

**** *Omissis* ****



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità.....	5
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali.....	10
Precisazioni	10
Patti	11
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	21
Regolarità edilizia.....	22
Vincoli od oneri condominiali	23
Stima / Formazione lotti	24
Riepilogo bando d'asta.....	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 129/2024 del R.G.E.....	27



All'udienza del 03/10/2024, il sottoscritto Ing. Pistilli Fabio, con studio in Via Marittima, 58 - 03100 - Frosinone (FR), e-mail fabiopist@gmail.com, PEC fabio.pistilli@ingpec.eu, Tel. 347 7936290, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in stessa data accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anagni (FR)
Traversa Privata Quinta di Via Cangiano San Bartolomeo n. 8, edificio A, scala A, int. 6, piano 1
(Coordinate Geografiche: 41.731412, 13.089744)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Anagni (FR)
Traversa Privata Quinta di Via Cangiano San Bartolomeo n. 8, edificio A, scala A, piano S1
(Coordinate Geografiche: 41.731412, 13.089744)

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - TRAVERSA PRIVATA QUINTA DI VIA CANGIANO SAN BARTOLOMEO N.8, ED. A, SCALA A, INT.6, PIANO 1

A seguito di raccomandata di avviso inviata ai debitori eseguiti in data 14/10/2024, lo scrivente CTU, congiuntamente al Custode Giudiziario, ha effettuato un sopralluogo presso i beni oggetto di pignoramento in data 19/10/2024. Dalle risultanze del sopralluogo si descrive la consistenza dei beni indicati nell'atto di pignoramento.

Il bene staggito è un appartamento di edilizia popolare situato al primo piano di un condominio residenziale, ubicato in Traversa Privata Quinta di Via Cangiano, località San Bartolomeo, nel Comune di Anagni (FR). L'appartamento è composto da 4,5 vani catastali e si inserisce in un edificio a tipologia "casa in linea" sviluppato su quattro piani fuori terra, servito da un doppio corpo scala.

L'edificio, con una lunghezza massima di circa 45 metri, è parte di un lotto residenziale composto da tre fabbricati analoghi, identificati come edifici A, B e C. L'immobile periziato è ubicato nell'edificio A. Completa la proprietà una porzione situata al piano seminterrato, censita catastalmente come locale ad uso cantina. Questo spazio è attualmente privo di pareti perimetrali, configurandosi come un'area aperta, utilizzabile sia come cantina che come posto auto. L'accesso al piano seminterrato avviene direttamente dall'esterno tramite una rampa carrabile posizionata lateralmente rispetto al fabbricato.

- La vendita del bene non è soggetta IVA.
- Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
- 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 - POSTO AUTO UBICATO A ANAGNI (FR) - TRAVERSA PRIVATA QUINTA
DI VIA CANGIANO SAN BARTOLOMEO N. 8, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO S1**

Porzione di seminterrato catastalmente identificata come C6 (autorimesse), attualmente priva di delimitazioni murarie e non configurata come locale chiuso ma solo come spazio destinato al posto auto. Nell'ambito del pignoramento immobiliare è descritta come 'locale ad uso cantina', mentre catastalmente risulta come 'autorimessa'. Allo stato attuale si presenta come uno spazio aperto all'interno del seminterrato condominiale, fisicamente delimitato solo da alcuni pilastri e privo di pareti di tamponamento, porte o varchi di accesso che ne definiscano un locale chiuso.

- La vendita del bene non è soggetta IVA.
- Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
- 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.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - TRAVERSA PRIVATA
QUINTA DI VIA CANGIANO SAN BARTOLOMEO N.8, ED. A, SCALA A, INT.6, PIANO 1**

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

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANAGNI (FR) - TRAVERSA PRIVATA QUINTA
DI VIA CANGIANO SAN BARTOLOMEO N. 8, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO S1**

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



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - TRAVERSA PRIVATA
QUINTA DI VIA CANGIANO SAN BARTOLOMEO N.8, ED. A, SCALA A, INT.6, PIANO 1**

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

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

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

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

Tra loro coniugi in regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Secondo le indagini effettuate, i coniugi **** Omissis **** si sono uniti in matrimonio nel Comune di Anagni il **** Omissis ****, optando per il regime patrimoniale della comunione dei beni.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANAGNI (FR) - TRAVERSA PRIVATA QUINTA
DI VIA CANGIANO SAN BARTOLOMEO N. 8, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO S1**

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

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

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

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

Tra loro coniugi in regime patrimoniale di comunione legale dei beni..

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - TRAVERSA PRIVATA QUINTA DI VIA CANGIANO SAN BARTOLOMEO N.8, ED. A, SCALA A, INT.6, PIANO 1

L'appartamento è identificato con l'interno n. 6 del condominio situato al civico 18. Condivide il pianerottolo con altri due appartamenti di simile tipologia. L'intero condominio è circondato da una corte condominiale di proprietà, accessibile direttamente dalla strada, ed è inserito in un contesto residenziale composto da altri cinque edifici analoghi per dimensioni e periodo di realizzazione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANAGNI (FR) - TRAVERSA PRIVATA QUINTA DI VIA CANGIANO SAN BARTOLOMEO N. 8, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO S1

Trattasi di un posto auto assegnato all'appartamento situato al piano primo, interno 6, del medesimo condominio in cui è ubicato il Bene n. 1. Il posto auto si trova al piano seminterrato del condominio situato al civico 18. Confina lateralmente con i posti auto assegnati agli interni 5 e 7 dello stesso condominio.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - TRAVERSA PRIVATA QUINTA DI VIA CANGIANO SAN BARTOLOMEO N.8, ED. A, SCALA A, INT.6, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno	17,25 mq	19,00 mq	1	19,00 mq	3,00 m	1
Cucina	5,25 mq	6,50 mq	1	6,50 mq	3,00 m	1
Letto 1	15,80 mq	19,00 mq	1	19,00 mq	3,00 m	1
Letto 2	13,70 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	3,00 m	1
Disimpegno	4,45 mq	4,00 mq	0,5	2,00 mq	3,00 m	1
Bagno	6,70 mq	9,00 mq	1	9,00 mq	3,00 m	1
Balcone 1	13,80 mq	15,00 mq	0,5	7,50 mq	3,00 m	1
Balcone 2	6,20 mq	7,00 mq	0,5	3,50 mq	3,00 m	1
Balcone 3	2,80 mq	3,00 mq	0,5	1,50 mq	3,00 m	1
Cantina	7,00 mq	8,00 mq	0,2	1,60 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				85,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,60 mq		

L'appartamento si configura come un'unità immobiliare con un unico ingresso, pertanto non può essere frazionato in più unità abitative.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANAGNI (FR) - TRAVERSA PRIVATA QUINTA DI VIA CANGIANO SAN BARTOLOMEO N. 8, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	24,00 mq	26,00 mq	0,5	13,00 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - TRAVERSA PRIVATA QUINTA DI VIA CANGIANO SAN BARTOLOMEO N.8, ED. A, SCALA A, INT.6, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/06/1998 al 30/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 284, Sub. 10 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita Lire 630.000
Dal 30/10/1998 al 30/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 284, Sub. 10 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita Lire 630.000
Dal 30/10/1998 al 29/12/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 284, Sub. 10 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita Lire 630.000
Dal 29/12/1998 al 13/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 284, Sub. 10 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita Lire 630.000
Dal 13/07/2011 al 09/01/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 284, Sub. 10 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita Lire 630.000 Piano 1-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/01/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 284, Sub. 10 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 85 mq Rendita € 325,37 Piano 1-S1
Dal 09/11/2015 al 23/06/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 284, Sub. 10 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 85 mq Rendita € 325,37 Piano 1-S1
Dal 23/06/2017 al 01/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 284, Sub. 10 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 85 mq Rendita € 325,37 Piano 1-S1

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANAGNI (FR) - TRAVERSA PRIVATA QUINTA DI VIA CANGIANO SAN BARTOLOMEO N. 8, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/06/1998 al 30/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 284, Sub. 24 Categoria C6 Cl.6, Cons. 24 mq Rendita Lire 108.000 Piano S1
Dal 30/10/1998 al 30/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 284, Sub. 24 Categoria C6 Cl.6, Cons. 24 mq Rendita Lire 108.000 Piano S1
Dal 30/10/1998 al 29/12/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 284, Sub. 24 Categoria C6 Cl.6, Cons. 24 mq Rendita Lire 108.000 Piano S1
Dal 29/12/1998 al 13/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 284, Sub. 24 Categoria C6 Cl.6, Cons. 24 mq Rendita € 55,78 Piano S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/07/2011 al 09/01/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 284, Sub. 24 Categoria C6 Cl.6, Cons. 24 mq Rendita € 55,78 Piano S1
Dal 09/01/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 284, Sub. 24 Categoria C6 Cl.6, Cons. 24 mq Rendita € 55,78 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 23/06/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 284, Sub. 24 Categoria C6 Cl.6, Cons. 24 mq Superficie catastale 26 mq Rendita € 55,78 Piano S1
Dal 23/06/2017 al 01/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 284, Sub. 24 Categoria C6 Cl.6, Cons. 24 mq Superficie catastale 26 mq Rendita € 55,78 Piano S1

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - TRAVERSA PRIVATA QUINTA DI VIA CANGIANO SAN BARTOLOMEO N.8, ED. A, SCALA A, INT.6, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	70	284	10		A2	3	4,5 vani	85 mq	325,37 €	1-S1	

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo, si conferma la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e i dati catastali, inclusa la planimetria e la visura reperite presso l'Ufficio Territoriale, nonché con quanto riportato nell'atto di pignoramento.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANAGNI (FR) - TRAVERSA PRIVATA QUINTA DI VIA CANGIANO SAN BARTOLOMEO N. 8, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	70	284	24		C6	6	24 mq	26 mq	55,78 €	S1	

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo, si conferma la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e i dati catastali, inclusa la planimetria e la visura reperite presso l'Ufficio Territoriale, nonché con quanto riportato nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - TRAVERSA PRIVATA QUINTA DI VIA CANGIANO SAN BARTOLOMEO N.8, ED. A, SCALA A, INT.6, PIANO 1

L'immobile è pervenuto al debitore nella sua originaria consistenza e non è stato oggetto di frazionamenti, variazioni o cessione di porzioni a terzi nel corso del tempo.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANAGNI (FR) - TRAVERSA PRIVATA QUINTA DI VIA CANGIANO SAN BARTOLOMEO N. 8, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO S1

Il bene staggito è pervenuto al debitore nella sua originaria consistenza e non è stato oggetto di frazionamenti, variazioni o cessione di porzioni a terzi nel corso del tempo.



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - TRAVERSA PRIVATA
QUINTA DI VIA CANGIANO SAN BARTOLOMEO N.8, ED. A, SCALA A, INT.6, PIANO 1**

Sul Bene n. 1 non risultano contratti di locazione attivi, in quanto attualmente è occupato dai debitori eseguiti e dai loro figli.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANAGNI (FR) - TRAVERSA PRIVATA QUINTA
DI VIA CANGIANO SAN BARTOLOMEO N. 8, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO S1**

Sul Bene n. 2 non risultano contratti di locazione attivi registrati. L'immobile risulta nella diretta disponibilità dei debitori eseguiti.

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - TRAVERSA PRIVATA
QUINTA DI VIA CANGIANO SAN BARTOLOMEO N.8, ED. A, SCALA A, INT.6, PIANO 1**

A seguito del sopralluogo effettuato in data 19 ottobre 2024, è possibile affermare che l'appartamento si trova in buono stato conservativo. Le pareti non mostrano tracce di umidità o segni di infiltrazioni dall'esterno, e la pittura, sebbene non recente, appare pulita e uniforme.

Porte e finestre risultano integre, solide e ben funzionanti, garantendo un buon isolamento con l'esterno. Questi elementi sembrano essersi conservati adeguatamente nel tempo e non presentano segni evidenti di deterioramento.

Esternamente, il condominio è rivestito in mattoni faccia a vista, una scelta comune per la loro estetica gradevole, durabilità e bassa necessità di manutenzione rispetto ad altri tipi di rivestimenti. Anche l'esterno si presenta in buone condizioni.

Il portone d'ingresso è perfettamente integro, senza tracce di usura o segni di deterioramento, confermandosi in ottimo stato.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANAGNI (FR) - TRAVERSA PRIVATA QUINTA
DI VIA CANGIANO SAN BARTOLOMEO N. 8, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO S1**

Il posto auto, ubicato al piano seminterrato del condominio, come precedentemente descritto, è privo di pareti perimetrali che lo configurino come un locale chiuso (ad esempio, un box). Esso è definito esclusivamente come un posto auto individuato tra due pilastri del condominio, secondo quanto riportato nella planimetria catastale agli atti.

Per quanto riguarda lo stato delle condizioni generali, il seminterrato appare nel complesso in buono stato di conservazione. Non si rilevano segni evidenti di deterioramento strutturale né infiltrazioni significative che possano indicare problematiche rilevanti. L'ambiente si presenta conforme a ciò che ci si può ragionevolmente attendere da un piano seminterrato destinato a posti auto e locali cantina.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - TRAVERSA PRIVATA QUINTA DI VIA CANGIANO SAN BARTOLOMEO N.8, ED. A, SCALA A, INT.6, PIANO 1

Il bene in oggetto condivide con gli altri appartamenti della palazzina l'uso della scala condominiale, del piano seminterrato adibito a garage e cantine, nonché della corte comune di pertinenza del fabbricato. Quest'ultima è parzialmente pavimentata e parzialmente in cemento, analogamente alla rampa che conduce ai locali garage e cantine, con accesso diretto dalla strada comunale (Traversa Privata Quinta di Via Cangiano San Bartolomeo).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANAGNI (FR) - TRAVERSA PRIVATA QUINTA DI VIA CANGIANO SAN BARTOLOMEO N. 8, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO S1

Il bene in oggetto condivide con gli altri proprietari dei rispettivi posti auto e box, l'utilizzo degli spazi comuni condominiali tra cui il vano scale e la corte che circonda il fabbricato. Al posto auto si accede tramite rampa esterna con accesso diretto dalla strada comunale (Traversa Privata Quinta di Via Cangiano San Bartolomeo).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - TRAVERSA PRIVATA QUINTA DI VIA CANGIANO SAN BARTOLOMEO N.8, ED. A, SCALA A, INT.6, PIANO 1**

Dalla verifica della proprietà della strada privata che consente l'accesso all'immobile direttamente da Via Cangiano San Bartolomeo, risulta che essa è intestata alla "Società Edilizia Costruzioni e Lottizzazioni San Bartolomeo di Anagni SRL", con sede a Roma, la stessa ditta che ha eseguito i lavori di lottizzazione dei fabbricati che compongono l'attuale quartiere residenziale. Pertanto, le strade risultano ancora di proprietà della ditta e non sono state cedute né al Comune né ai condomini. Tuttavia, la servitù di passaggio può considerarsi acquisita di fatto, in quanto indispensabile per garantire l'accesso ai condomini.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANAGNI (FR) - TRAVERSA PRIVATA QUINTA DI VIA CANGIANO SAN BARTOLOMEO N. 8, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO S1

In merito alla servitù di passaggio valgono le indicazioni fornite per il Bene n.1



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - TRAVERSA PRIVATA
QUINTA DI VIA CANGIANO SAN BARTOLOMEO N.8, ED. A, SCALA A, INT.6, PIANO 1**

L'appartamento si trova al piano primo di una palazzina residenziale costruita in cemento armato, con struttura portante a telai e travature continue di fondazione. Gli orizzontamenti sono realizzati con solai preconfezionati, costituiti da travetti e pignatte in laterizio, completati da una soletta superiore in calcestruzzo armato.

La porta di ingresso dell'appartamento è di tipo blindato, con finitura esterna in legno. Gli infissi sono in PVC con doppio vetro, garantendo un buon isolamento termico e acustico.

La palazzina è dotata di balconi, ma, sebbene progettata per includere un vano ascensore, quest'ultimo non è mai stato realizzato. Le murature di tamponamento esterno sono composte da una doppia parete in laterizio: una cortina esterna in mattoni pieni e una fodera interna in mattoni forati, con interposta camera d'aria per migliorare le prestazioni termiche e acustiche, come indicato nella documentazione edilizia reperita tramite accesso agli atti. Le tramezzature interne degli alloggi sono in mattoni forati dello spessore di 8 cm, mentre i muri divisorii tra appartamenti adiacenti sono costituiti da un doppio tavolato con interposto materiale fonoassorbente, per garantire un adeguato isolamento acustico.

Gli ambienti interni, inclusi bagni e cucine, presentano finiture curate: le pareti attrezzate sono rivestite in maiolica fino a un'altezza di 2 metri, mentre le porte interne, tamburate, sono rivestite in noce. L'isolamento termico della palazzina è ottenuto con l'inserimento di lastre in polistirene estruso nelle intercapedini dei muri perimetrali e con uno strato di argilla espansa posto sopra il solaio di copertura.

L'impianto di riscaldamento è autonomo per ciascun appartamento e alimentato da una caldaia a gas metano, che fornisce sia il riscaldamento degli ambienti sia l'acqua calda sanitaria. È presente, inoltre, uno split per riscaldamento e raffrescamento nel locale soggiorno. I radiatori installati sono del tipo a piastre radianti. Ogni appartamento dispone di una rete di alimentazione a gas, con derivazioni dal contatore verso la caldaia e la cucina.

L'impianto idrico è alimentato dalla rete condominiale, con scarichi delle acque nere collegati al collettore comunale tramite pozzetti di ispezione. L'impianto elettrico parte da una centralina situata al piano terra e prevede predisposizioni per telefono, citofono con comando elettrico per l'apertura della porta di ingresso delle scale, e un impianto TV centralizzato con colonne discendenti per ciascun appartamento. Tuttavia, non è stato possibile reperire le certificazioni dell'impianto elettrico né l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANAGNI (FR) - TRAVERSA PRIVATA QUINTA DI VIA CANGIANO SAN BARTOLOMEO N. 8, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO S1

Al piano seminterrato della medesima palazzina residenziale descritta per l'appartamento identificato come Bene n.1 (costruita in cemento armato con struttura portante a telai e travature continue di fondazione, orizzontamenti con solai preconfezionati, come da documentazione edilizia reperita), con accesso tramite rampa carrabile, si trova il posto auto di pertinenza identificato come Bene n.2, di superficie lorda 26 mq. Diversamente da quanto previsto nel progetto originario, il posto auto non è delimitato da tramezzi divisorii con gli altri spazi del seminterrato, configurandosi come un'area aperta all'interno del locale garage condominiale. Tale assenza di tramezzature incide sulla valutazione, considerando la ridotta privacy e sicurezza rispetto a un box chiuso. Il pavimento del seminterrato è presumibilmente in cemento industriale. È presente illuminazione condominiale, ma non sono presenti prese di corrente individuali né impianti di riscaldamento o idrici autonomi per il posto auto. Come per l'appartamento, non sono state rinvenute le certificazioni degli impianti (in questo caso, specificamente dell'impianto elettrico del seminterrato).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - TRAVERSA PRIVATA QUINTA DI VIA CANGIANO SAN BARTOLOMEO N.8, ED. A, SCALA A, INT.6, PIANO 1

Al momento del sopralluogo, l'immobile pignorato risultava abitato da entrambi i debitori esecutati, coniugi, insieme ai loro due figli.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANAGNI (FR) - TRAVERSA PRIVATA QUINTA DI VIA CANGIANO SAN BARTOLOMEO N. 8, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO S1

Il bene n. 2 è utilizzato dai proprietari, debitori esecutati.

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - TRAVERSA PRIVATA
QUINTA DI VIA CANGIANO SAN BARTOLOMEO N.8, ED. A, SCALA A, INT.6, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/10/1998 al 30/10/1998	**** Omissis **** proprietario per 1/1	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Agostini Paolo	30/10/1998	25036	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	21/11/1998	17785	14829
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	18/11/1998	48392	
Dal 30/10/1998 al 13/07/2011	**** Omissis **** proprietario per 1/1	Atto tra vivi - Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Agostini Paolo	30/10/1998	25037	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	21/11/1998	17785	14829
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	18/11/1998	48391	
Dal 13/07/2011 al 23/06/2017	**** Omissis **** proprietario per 1/2 **** Omissis **** proprietaria per 1/2	Atto giudiziario - Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di FR cod. fis. 80008870604	13/07/2011	1870	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	01/08/2011	15678	11440
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 23/06/2017 al 01/01/2025	**** Omissis **** proprietario per 1/2 **** Omissis **** proprietaria per 1/2	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Santacroce Antonio	23/06/2017	38452	16941
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	28/06/2017	10093	7767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, la continuità delle trascrizioni nei registri immobiliari risulta confermata per i vent'anni precedenti alla data di trascrizione del pignoramento. Si rilevano invece variazioni nella situazione della proprietà per il periodo antecedente a tale ventennio. Allo stato attuale, la situazione della proprietà risulta conforme e invariata rispetto ai dati registrati.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANAGNI (FR) - TRAVERSA PRIVATA QUINTA DI VIA CANGIANO SAN BARTOLOMEO N. 8, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/10/1998 al 30/10/1998	**** Omissis **** proprietario per 1/1	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Agostini Paolo	30/10/1998	25036	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	21/11/1998	17785	14829
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Roma	18/11/1998	48392		
Dal 30/10/1998 al 13/07/2011	**** Omissis **** proprietario per 1/1	Atto tra vivi - Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Agostini Paolo	30/10/1998	25037	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	21/11/1998	17786	14830
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Roma	18/11/1998	48391		

Dal 13/07/2011 al 23/06/2017	**** Omissis **** proprietario per 1/2	Atto giudiziario - Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI FROSINONE - cod. fis. 80008870604	13/07/2011	1870	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		FROSINONE	01/08/2011	15678	11440
Dal 23/06/2017 al 01/01/2025	**** Omissis **** proprietario per 1/2	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Santacroce Antonio	23/06/2017	38452	16941
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Frosinone	28/06/2017	10093	7767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - TRAVERSA PRIVATA
QUINTA DI VIA CANGIANO SAN BARTOLOMEO N.8, ED. A, SCALA A, INT.6, PIANO 1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 09/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a FROSINONE il 28/06/2017
Reg. gen. 10094 - Reg. part. 1246
Importo: € 183.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 88.000,00
Percentuale interessi: 4,10 %
Rogante: SANTACROCE ANTONIO
Data: 23/06/2017
N° repertorio: 38453
N° raccolta: 16942

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a Roma il 21/11/1998
Reg. gen. 17785 - Reg. part. 14829
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO TRA VIVI - PERMUTA**
Trascritto a ROMA il 21/11/1998
Reg. gen. 17786 - Reg. part. 14830
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA il 19/10/2007
Reg. gen. 28572 - Reg. part. 16814
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 01/08/2011
Reg. gen. 15678 - Reg. part. 11440
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a FROSINONE il 28/06/2017
Reg. gen. 10093 - Reg. part. 7767
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a FROSINONE il 04/09/2024
Reg. gen. 16274 - Reg. part. 13251
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**
Iscritto a ROMA il 19/06/2009
Reg. gen. 15381 - Reg. part. 1708
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **RESTRIZIONE DI BENI**
Iscritto a FROSINONE il 11/10/2011
Reg. gen. 19390 - Reg. part. 2478
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **RESTRIZIONE DEI BENI**
Trascritto a FROSINONE il 11/10/2011
Reg. gen. 19391 - Reg. part. 2479
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANAGNI (FR) - TRAVERSA PRIVATA QUINTA
DI VIA CANGIANO SAN BARTOLOMEO N. 8, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di FROSINONE aggiornate al 09/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a FROSINONE il 28/06/2017
Reg. gen. 10094 - Reg. part. 1246
Importo: € 183.000,00
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****
Capitale: € 88.000,00
Percentuale interessi: 4,10 %
Rogante: SANTACROCE ANTONIO
Data: 23/06/2017
N° repertorio: 38453
N° raccolta: 16942

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Trascritto a Roma il 21/11/1998
Reg. gen. 17785 - Reg. part. 14829
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **ATTO TRA VIVI - PERMUTA**

Trascritto a ROMA il 21/11/1998
Reg. gen. 17786 - Reg. part. 14830
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA il 19/10/2007
Reg. gen. 28572 - Reg. part. 16814
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 01/08/2011
Reg. gen. 15678 - Reg. part. 11440
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Trascritto a FROSINONE il 28/06/2017
Reg. gen. 10093 - Reg. part. 7767
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FROSINONE il 04/09/2024
Reg. gen. 16274 - Reg. part. 13251
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**
Iscritto a ROMA il 19/06/2009
Reg. gen. 15381 - Reg. part. 1708
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **RESTRIZIONE DI BENI**
Iscritto a FROSINONE il 11/10/2011
Reg. gen. 19390 - Reg. part. 2478
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **RESTRIZIONE DEI BENI**
Trascritto a FROSINONE il 11/10/2011
Reg. gen. 19391 - Reg. part. 2479
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - TRAVERSA PRIVATA
QUINTA DI VIA CANGIANO SAN BARTOLOMEO N.8, ED. A, SCALA A, INT.6, PIANO 1**

Dal riscontro con la cartografia ed il Piano Regolatore Generale (PRG) vigente, il fabbricato in oggetto ricade in zona "C2 - residenziale".

Dallo studio del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), in particolare della Tavola 31, all'interno della quale ricade il Comune di Anagni, è possibile estrapolare le seguenti informazioni:

- Ai sensi della Tavola A (Sistemi e ambiti del paesaggio), l'immobile ricade in area caratterizzata da insediamenti urbani.
- Ai sensi della Tavola B (Beni paesaggistici), non risultano beni paesaggistici nell'area esaminata.
- Ai sensi della Tavola C (Beni del Patrimonio Naturale e Culturale), l'immobile non ricade all'interno di aree sottoposte a vincolo di conservazione.

In definitiva, riguardo al bene pignorato, non sono emersi vincoli di natura artistica, storica, o alberghiera, né di inalienabilità o indivisibilità, che possano ostacolare la sua vendita o suddivisione.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANAGNI (FR) - TRAVERSA PRIVATA
QUINTA DI VIA CANGIANO SAN BARTOLOMEO N. 8, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO S1**

Le caratteristiche urbanistiche per il Bene n. 2 (Posto Auto) sono le medesime descritte per il Bene n.1 (Appartamento) a cui si rimanda.



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - TRAVERSA PRIVATA QUINTA DI VIA CANGIANO SAN BARTOLOMEO N.8, ED. A, SCALA A, INT.6, PIANO 1

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

L'appartamento in oggetto risulta conforme alle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Anagni per la costruzione del fabbricato. Dalle verifiche effettuate presso l'archivio comunale è emerso che la precedente ditta proprietaria, **** Omissis ****, aveva ottenuto la concessione edilizia n. 1/88 per l'edificazione, senza tuttavia avviare i lavori previsti.

Successivamente, dopo un periodo di interruzione, l'iter è stato ripreso dalla società **** Omissis ****, che ha ottenuto dal Comune di Anagni la concessione edilizia n. 51/93, rilasciata in data 03/06/1993. Tale concessione autorizzava la costruzione di tre edifici residenziali, identificati come Corpo A, Corpo B e Corpo C, da realizzarsi in località San Bartolomeo. La costruzione dell'immobile risale al periodo 1993-1994.

La concessione n. 51/93 è stata poi volturata a favore della società **** Omissis ****, a seguito di un atto di compravendita stipulato presso il Notaio Dott. Riccardo Clemente (Rep. 56499) in data 02/08/1994.

In seguito, è stata rilasciata la concessione edilizia in variante N. 37 del 07/06/1997 a favore della **** Omissis ****, che ha apportato modifiche ad alcuni aspetti del progetto originario.

L'immobile, situato nel Corpo A, risulta quindi regolarmente edificato in conformità alle autorizzazioni sopra citate, senza che siano emerse irregolarità edilizie o abusi.

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.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANAGNI (FR) - TRAVERSA PRIVATA QUINTA DI VIA CANGIANO SAN BARTOLOMEO N. 8, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO S1

La regolarità edilizia del presente bene (box auto) è attestata dalle licenze edilizie rilasciate per l'intero fabbricato, dettagliatamente descritte nella sezione relativa al Bene n. 1 (appartamento). In sintesi, l'immobile risulta conforme alle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Anagni per la costruzione del fabbricato, con particolare riferimento alla concessione edilizia n. 51/93, rilasciata in data 03/06/1993, e alla successiva concessione edilizia in variante (pratica n. 293/96) del 31/07/1996. Si evidenzia, tuttavia, la mancata realizzazione delle tramezzature divisorie del box auto, originariamente previste in progetto.

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - TRAVERSA PRIVATA
QUINTA DI VIA CANGIANO SAN BARTOLOMEO N.8, ED. A, SCALA A, INT.6, PIANO 1**

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

Spese condominiali

- Importo medio annuo delle spese condominiali: € 200,00
- Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 400,00
- Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'importo medio delle spese condominiali annue si aggira intorno ai 200 euro.

Tuttavia, i debitori esecutati, per l'immobile pignorato al piano 1, interno 6, risultano inadempienti nei confronti delle spese condominiali, con un debito di circa 1.660 euro, come evidenziato dalle contabilità fornite dall'amministratore del condominio.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANAGNI (FR) - TRAVERSA PRIVATA QUINTA
DI VIA CANGIANO SAN BARTOLOMEO N. 8, EDIFICIO A, SCALA A, PIANO S1**

Sono presenti vincoli e oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente. Le spese relative al Bene n. 2 sono comprese in quelle già indicate per il Bene n. 1, in quanto calcolate considerando le tabelle millesimali complessive, che includono il Bene n. 2 e hanno determinato l'ammontare annuo a carico dei proprietari.



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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Traversa Privata Quinta di Via Cangiano San Bartolomeo n. 8, edificio A, scala A, interno 6, piano 1

Il bene staggito è un appartamento di edilizia popolare situato al primo piano di un condominio residenziale, ubicato in Traversa Privata Quinta di Via Cangiano, località San Bartolomeo, nel Comune di Anagni (FR). L'appartamento è composto da 4,5 vani catastali e si inserisce in un edificio a tipologia "casa in linea" sviluppato su quattro piani fuori terra, servito da un doppio corpo scala. L'edificio, con una lunghezza massima di circa 45 metri, è parte di un lotto residenziale composto da tre fabbricati analoghi, identificati come edifici A, B e C. L'immobile periziato è ubicato nell'edificio A. Completa la proprietà una porzione situata al piano seminterrato, censita catastalmente come locale ad uso cantina. Questo spazio è attualmente privo di pareti perimetrali, configurandosi come un'area aperta, utilizzabile sia come cantina che come posto auto. L'accesso al piano seminterrato avviene direttamente dall'esterno tramite una rampa carrabile posizionata lateralmente rispetto al fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 284, Sub. 10, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 51.360,00

Dall'analisi delle quotazioni di mercato relative a appartamenti in condominio di metratura compresa tra 80 e 100 mq, con caratteristiche costruttive simili e stato di conservazione paragonabile, in vendita nella zona di San Bartolomeo, ad Anagni, è emerso un valore di mercato congruo per l'immobile pari a 600 euro/mq, che si utilizza per la stima del bene staggito.

Tale valore, scelto in quanto rappresenta la media delle quotazioni rilevate per immobili con caratteristiche più simili al bene staggito, tenendo conto dello stato di conservazione e della posizione, trova conferma nelle quotazioni rilevate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) che, per il primo semestre del 2024, indica per la fascia suburbana di Anagni/San Bartolomeo un valore per le abitazioni civili compreso tra 530 e 710 euro/mq.

Al valore di stima finale occorre detrarre l'importo delle spese condominiali non versate, pari a 1.660 euro, che costituiscono un debito nei confronti dell'amministrazione condominiale.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Anagni (FR) - Traversa Privata Quinta di Via Cangiano San Bartolomeo n. 8, edificio A, scala A, interno -, piano S1

Porzione di seminterrato catastalmente identificata come C6 (autorimesse), attualmente priva di delimitazioni murarie e non configurata come locale chiuso ma solo come spazio destinato al posto auto. Nell'ambito del pignoramento immobiliare è descritta come 'locale ad uso cantina', mentre catastalmente risulta come 'autorimessa'. Allo stato attuale si presenta come uno spazio aperto all'interno del seminterrato condominiale, fisicamente delimitato solo da alcuni pilastri e privo di pareti di tamponamento, porte o varchi di accesso che ne definiscano un locale chiuso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 284, Sub. 24, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 3.900,00

La valutazione del box auto si basa sull'analisi delle quotazioni di mercato relative a box e posti auto simili.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), per il primo semestre del 2024, indica per la fascia suburbana di Anagni/San Bartolomeo un valore per box auto compreso tra 370 e 480 euro/mq.

Diversamente da quanto previsto nel progetto originario, il posto auto non è delimitato da tramezzi divisorii rispetto agli altri spazi del seminterrato, configurandosi come un'area aperta all'interno del locale garage condominiale. Tale assenza di tramezzature incide negativamente sulla valutazione, considerando la ridotta privacy e sicurezza rispetto a un box chiuso e delimitato. Pertanto, tenendo conto di quanto sopra esposto, si ritiene congruo attribuire al posto auto un valore di mercato pari a 300 euro/mq, inferiore rispetto alla media delle quotazioni per box chiusi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Anagni (FR) - Traversa Privata Quinta di Via Cangiano San Bartolomeo n. 8, edificio A, scala A, interno 6, piano 1	85,60 mq	600,00 €/mq	€ 51.360,00	100,00 %	€ 51.360,00
Bene N° 2 - Posto auto Anagni (FR) - Traversa Privata Quinta di Via Cangiano San Bartolomeo n. 8, edificio A, scala A, piano S1	13,00 mq	300,00 €/mq	€ 3.900,00	100,00 %	€ 3.900,00
Valore di stima:					€ 55.260,00
Decurtazione per spese condominiali arretrate:					€ 1.660,00
Valore di stima:					€ 53.600,00

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

Frosinone, li 21/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pistilli Fabio



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Traversa Privata Quinta di Via Cangiano San Bartolomeo n. 8, edificio A, scala A, interno 6, piano 1

A seguito di raccomandata di avviso inviata ai debitori eseguita in data 14/10/2024, lo scrivente CTU, congiuntamente al Custode Giudiziario, ha effettuato un sopralluogo presso i beni oggetto di pignoramento in data 19/10/2024. Dalle risultanze del sopralluogo si descrive la consistenza dei beni indicati nell'atto di pignoramento. Il bene staggito è un appartamento di edilizia popolare situato al primo piano di un condominio residenziale, ubicato in Traversa Privata Quinta di Via Cangiano, località San Bartolomeo, nel Comune di Anagni (FR). L'appartamento è composto da 4,5 vani catastali e si inserisce in un edificio a tipologia "casa in linea" sviluppato su quattro piani fuori terra, servito da un doppio corpo scala. L'edificio, con una lunghezza massima di circa 45 metri, è parte di un lotto residenziale composto da tre fabbricati analoghi, identificati come edifici A, B e C. L'immobile periziato è ubicato nell'edificio A. Completa la proprietà una porzione situata al piano seminterrato, censita catastalmente come locale ad uso cantina. Questo spazio è attualmente privo di pareti perimetrali, configurandosi come un'area aperta, utilizzabile sia come cantina che come posto auto. L'accesso al piano seminterrato avviene direttamente dall'esterno tramite una rampa carrabile posizionata lateralmente rispetto al fabbricato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 284, Sub. 10, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dal riscontro con la cartografia ed il Piano Regolatore Generale (PRG) vigente, il fabbricato in oggetto ricade in zona "C2 - residenziale". Dallo studio del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), in particolare della Tavola 31, all'interno della quale ricade il Comune di Anagni, è possibile estrapolare le seguenti informazioni: - Ai sensi della Tavola A (Sistemi e ambiti del paesaggio), l'immobile ricade in area caratterizzata da insediamenti urbani. - Ai sensi della Tavola B (Beni paesaggistici), non risultano beni paesaggistici nell'area esaminata. - Ai sensi della Tavola C (Beni del Patrimonio Naturale e Culturale), l'immobile non ricade all'interno di aree sottoposte a vincolo di conservazione. In definitiva, riguardo al bene pignorato, non sono emersi vincoli di natura artistica, storica, o alberghiera, né di inalienabilità o indivisibilità, che possano ostacolare la sua vendita o suddivisione.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Anagni (FR) - Traversa Privata Quinta di Via Cangiano San Bartolomeo n. 8, edificio A, scala A, interno -, piano S1

Porzione di seminterrato catastalmente identificata come C6 (autorimesse), attualmente priva di delimitazioni murarie e non configurata come locale chiuso ma solo come spazio destinato al posto auto. Nell'ambito del pignoramento immobiliare è descritta come 'locale ad uso cantina', mentre catastalmente risulta come 'autorimessa'. Allo stato attuale si presenta come uno spazio aperto all'interno del seminterrato condominiale, fisicamente delimitato solo da alcuni pilastri e privo di pareti di tamponamento, porte o varchi di accesso che ne definiscano un locale chiuso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 284, Sub. 24, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Le caratteristiche urbanistiche per il Bene n. 2 (Posto Auto) sono le medesime descritte per il Bene n.1 (Appartamento) a cui si rimanda.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 129/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Anagni (FR) - Traversa Privata Quinta di Via Cangiano San Bartolomeo n. 8, edificio A, scala A, interno 6, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 284, Sub. 10, Categ. A2	Superficie	85,60 mq
Stato conservativo:	A seguito del sopralluogo effettuato in data 19 ottobre 2024, è possibile affermare che l'appartamento si trova in buono stato conservativo. Le pareti non mostrano tracce di umidità o segni di infiltrazioni dall'esterno, e la pittura, sebbene non recente, appare pulita e uniforme. Porte e finestre risultano integre, solide e ben funzionanti, garantendo un buon isolamento con l'esterno. Questi elementi sembrano essersi conservati adeguatamente nel tempo e non presentano segni evidenti di deterioramento. Esternamente, il condominio è rivestito in mattoni faccia a vista, una scelta comune per la loro estetica gradevole, durabilità e bassa necessità di manutenzione rispetto ad altri tipi di rivestimenti. Anche l'esterno si presenta in buone condizioni. Il portone d'ingresso è perfettamente integro, senza tracce di usura o segni di deterioramento, confermandosi in ottimo stato.		
Descrizione:	Dalle risultanze del sopralluogo si descrive la consistenza dei beni indicati nell'atto di pignoramento. Il bene staggito è un appartamento di edilizia popolare situato al primo piano di un condominio residenziale, ubicato in Traversa Privata Quinta di Via Cangiano, località San Bartolomeo, nel Comune di Anagni (FR). L'appartamento è composto da 4,5 vani catastali e si inserisce in un edificio a tipologia "casa in linea" sviluppato su quattro piani fuori terra, servito da un doppio corpo scala. L'edificio, con una lunghezza massima di circa 45 metri, è parte di un lotto residenziale composto da tre fabbricati analoghi, identificati come edifici A, B e C. L'immobile periziato è ubicato nell'edificio A. Completa la proprietà una porzione situata al piano seminterrato, censita catastalmente come locale ad uso cantina. Questo spazio è attualmente privo di pareti perimetrali, configurandosi come un'area aperta, utilizzabile sia come cantina che come posto auto. L'accesso al piano seminterrato avviene direttamente dall'esterno tramite una rampa carrabile posizionata lateralmente rispetto al fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo, l'immobile pignorato risultava abitato da entrambi i debitori eseguiti, coniugi, insieme ai loro due figli.		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Anagni (FR) - Traversa Privata Quinta di Via Cangiano San Bartolomeo n. 8, edificio A, scala A,, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 284, Sub. 24, Categoria C6	Superficie	13,00 mq
Stato conservativo:	Il posto auto, ubicato al piano seminterrato del condominio, come precedentemente descritto, è privo di pareti perimetrali che lo configurino come un locale chiuso (ad esempio, un box). Esso è definito esclusivamente come un posto auto delimitato tra due pilastri del condominio, secondo quanto indicato nella planimetria catastale agli atti. Per quanto riguarda lo stato delle condizioni generali, il seminterrato appare nel complesso in buono stato di conservazione. Non si rilevano segni evidenti di deterioramento strutturale né infiltrazioni significative che possano indicare problematiche rilevanti. L'ambiente si presenta conforme a ciò che ci si può ragionevolmente attendere da un piano seminterrato destinato a posti auto e locali cantina.		

Descrizione:	Porzione di seminterrato catastalmente identificata come C6 (autorimesse), attualmente priva di delimitazioni murarie e non configurata come locale chiuso ma solo come spazio destinato al posto auto. Nell'ambito del pignoramento immobiliare è descritta come 'locale ad uso cantina', mentre catastalmente risulta come 'autorimesse'. Allo stato attuale si presenta come uno spazio aperto all'interno del seminterrato condominiale, fisicamente delimitato solo da alcuni pilastri e privo di pareti di tamponamento, porte o varchi di accesso che ne definiscano un locale chiuso.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Il bene n. 2 è utilizzato dai proprietari, debitori eseguiti.

