

TRIBUNALE DI FROSINONE



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Simoni Giancarlo, nell'Esecuzione Immobiliare 56/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Lotto 1.....	6
Descrizione.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via del Popolo, 15, piano T.....	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via del Popolo, 17, piano T.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via del Popolo, 15, piano T.....	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via del Popolo, 17, piano T.....	7
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via del Popolo, 15, piano T.....	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via del Popolo, 17, piano T.....	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via del Popolo, 15, piano T.....	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via del Popolo, 17, piano T.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via del Popolo, 15, piano T.....	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via del Popolo, 17, piano T.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via del Popolo, 15, piano T.....	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via del Popolo, 17, piano T.....	10
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via del Popolo, 15, piano T.....	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via del Popolo, 17, piano T.....	11
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via del Popolo, 15, piano T.....	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via del Popolo, 17, piano T.....	11
Patti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via del Popolo, 15, piano T.....	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via del Popolo, 17, piano T.....	12
Stato conservativo.....	12

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via del Popolo, 15, piano T	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via del Popolo, 17, piano T	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via del Popolo, 15, piano T	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via del Popolo, 17, piano T	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via del Popolo, 15, piano T	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via del Popolo, 17, piano T	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via del Popolo, 15, piano T	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via del Popolo, 17, piano T	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via del Popolo, 15, piano T	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via del Popolo, 17, piano T	13
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via del Popolo, 15, piano T	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via del Popolo, 17, piano T	14
Formalità pregiudizievoli	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via del Popolo, 15, piano T	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via del Popolo, 17, piano T	16
Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via del Popolo, 15, piano T	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via del Popolo, 17, piano T	17
Regolarità edilizia	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via del Popolo, 15, piano T	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via del Popolo, 17, piano T	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via del Popolo, 15, piano T	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via del Popolo, 17, piano T	18
Stima / Formazione lotti.....	20
Riserve e particolarità da segnalare	21
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto 1	23

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 56/2023 del R.G.E.....	24
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 55.105,00	24



INCARICO

All'udienza del 19/10/2023, il sottoscritto Arch. Simoni Giancarlo, con studio in Via Vallereale, 38 A - 03020 - Castro dei Volsci (FR), email archsimoni@libero.it, PEC giancarlo.simoni@archiworldpec.it, Tel. 0775 830 106, Fax 06 233 212 129 0775 830 106, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via del Popolo, 15, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via del Popolo, 17, piano T

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via del Popolo, 15, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via del Popolo, 17, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA DEL POPOLO, 15, PIANO T

Appartamento situato nel Comune di Anagni in Via del Popolo, 15. L'immobile è ubicato al piano terra di una palazzina di interesse storico di vecchia realizzazione. Si presenta in sufficiente stato di conservazione, con finiture decorose ed una discreta visuale sulla Piazza della Chiesa ma non è climaticamente ben esposto. La zona in cui è situata la palazzina è centrale e dotata di tutti i servizi complementari alla residenza (uffici, negozi, ecc..). L'appartamento è costituito da: Cucina, n. 2 camere, disimpegni e bagno.

Il bene è censito al Catasto Urbano del Comune di Anagni al Fg. 123 particella 293 sub 20.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA DEL POPOLO, 17, PIANO T

Appartamento situato nel Comune di Anagni in Via del Popolo, 17. L'immobile è ubicato al piano terra di una palazzina di interesse storico di vecchia realizzazione. Si presenta in cattivo stato di conservazione, con finiture da rivedere. L'immobile non ha una buona visuale, non è climaticamente ben esposto e si trova su di un lato sotto il livello stradale. La zona in cui è situata la palazzina è centrale e dotata di tutti i servizi complementari alla residenza (uffici, negozi, ecc..). L'appartamento è costituito da: Ingresso cucina, camera e bagno.

Il bene è censito al Catasto Urbano del Comune di Anagni al Fg. 123 particella 293 sub 19.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA DEL POPOLO, 15, PIANO T

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

Le planimetrie sono state integrate dal CTU con la presente relazione.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA DEL POPOLO, 17, PIANO T

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

Le planimetrie sono state integrate dal CTU con la presente relazione.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA DEL POPOLO, 15, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA DEL POPOLO, 17, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA DEL POPOLO, 15, PIANO T

L'appartamento confina con Piazza Madonna del Popolo, Appartamento Fg 123 particella 293 sub 19 (stesso lotto di vendita) ed il vicolo che congiunge la P.zza a Via della Valle.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA DEL POPOLO, 17, PIANO T

L'appartamento confina con l'immobile Fg 123 particella 293 sub 20 (stesso lotto di vendita), Via della Valle ed il vicolo che la congiunge con P.zza Madonna del Popolo.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA DEL POPOLO, 15, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	41,60 mq	66,35 mq	1	66,35 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				66,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA DEL POPOLO, 17, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	27,60 mq	43,70 mq	1	43,70 mq	2,60 m	T
Totale superficie convenzionale:				43,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				43,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA DEL POPOLO, 15, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 293, Sub. 4 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 80,05 Piano T
Dal 01/01/1992 al 15/11/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 293, Sub. 4 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 80,05 Piano T
Dal 15/11/2010 al 07/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 123, Part. 293, Sub. 4 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 Piano T
Dal 07/06/2011 al 23/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 123, Part. 293, Sub. 20 Categoria A3

		Cl.4, Cons. 3,5 Superficie catastale 62 mq Rendita € 262,10 Piano T
--	--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. L'immobile attuale risulta costituito con l'atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 07/06/2011 Pratica n. FR0177006 in atti dal 07/06/2011 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 16352.1/2011).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA DEL POPOLO, 17, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 293, Sub. 4 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 80,05 Piano T
Dal 01/01/1992 al 15/11/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 293, Sub. 4 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 80,05 Piano T
Dal 15/11/2010 al 07/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 123, Part. 293, Sub. 4 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 Piano T
Dal 07/06/2011 al 23/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 123, Part. 293, Sub. 20 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 Superficie catastale 62 mq Rendita € 262,10 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. L'immobile attuale risulta costituito con l'atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 07/06/2011 Pratica n. FR0177006 in atti dal 07/06/2011 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 16352.1/2011).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA DEL POPOLO, 15, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato

	123	293	20		A3	4	3,5	62 mq	262,1 €	T	
--	-----	-----	----	--	----	---	-----	-------	---------	---	--

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA DEL POPOLO, 17, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	123	293	19		A3	4	3,5	39 mq	262,1 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La visita di sopralluogo ha evidenziato le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale:

- Presenza di una finestra nel bagno non evidenziata nella planimetria.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA DEL POPOLO, 15, PIANO T

Alla data del sopralluogo si è riscontrata corrispondenza tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA DEL POPOLO, 17, PIANO T

Alla data del sopralluogo si è riscontrata corrispondenza tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA DEL POPOLO, 15, PIANO T

Non si sono rilevati oneri gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA DEL POPOLO, 17, PIANO T

Non si sono rilevati oneri gravanti sul bene oggetto di pignoramento.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA DEL POPOLO, 15, PIANO T

L'immobile si presenta in decoroso stato conservativo ed è realizzato con materiali e finiture di livello medio. Risulta dotato degli impianti principali elettrico, idraulico e termico ma non sono allacciati alla rete.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA DEL POPOLO, 17, PIANO T

L'immobile si presenta in cattivo stato conservativo ed è realizzato con materiali e finiture di livello medio. Risulta dotato degli impianti principali elettrico, idraulico e termico ma non sono allacciati alla rete.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA DEL POPOLO, 15, PIANO T

Non risultano esserci parti in comune.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA DEL POPOLO, 17, PIANO T

Non risultano esserci parti in comune.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA DEL POPOLO, 15, PIANO T

L'immobile non è gravato da servitù, censo, livello od usi civici.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA DEL POPOLO, 17, PIANO T

L'immobile non è gravato da servitù, censo, livello od usi civici.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA DEL POPOLO, 15, PIANO T

La palazzina in cui è ubicato il bene è costituita da n. 4 piani fuori terra ed è realizzata in muratura portante rivestita ad intonaco. La struttura portante, di antica realizzazione, risulta essere in muratura di vario spessore e consistenza. Le aperture sono sufficientemente ampie e ben posizionate. L'accesso all'appartamento avviene

direttamente dall'esterno. L'altezza utile, trattandosi di un edificio storico, è diversa dagli attuali standards urbanistici ed i vani sono comunque ben illuminati. Le finiture ed i pavimenti sono in decoroso stato di conservazione. Gli infissi sono in legno e risultano ben conservati. Tutti gli impianti sono presenti ma non funzionanti; non si sono riscontrate le certificazioni previste per legge.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA DEL POPOLO, 17, PIANO T

La palazzina in cui è ubicato il bene è costituita da n. 4 piani fuori terra ed è realizzata in muratura portante rivestita ad intonaco. La struttura portante, di antica realizzazione, risulta essere in muratura di vario spessore e consistenza. L'accesso all'appartamento avviene direttamente dall'esterno. L'altezza utile, trattandosi di un edificio storico, è diversa dagli attuali standards urbanistici ed i vani non sono sufficientemente illuminati. Le finiture ed i pavimenti sono in decoroso stato di conservazione. Tutti gli impianti sono presenti ma non funzionanti; non si sono riscontrate le certificazioni previste per legge.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA DEL POPOLO, 15, PIANO T

L'immobile risulta libero

Il sottoscritto individua l'eventuale canone di locazione mensile nella somma di € 200,00.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA DEL POPOLO, 17, PIANO T

L'immobile risulta libero

Il sottoscritto individua l'eventuale canone di locazione mensile nella somma di € 150,00.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA DEL POPOLO, 15, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/03/1989 al 20/07/2011	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Angelo Zinzi	10/03/1989	3513	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	22/03/1989	4123	3425

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/07/2011 al 09/08/2011	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Angelo Salvi	29/04/2010	65516	17229
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	20/07/2011	14637	10705
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Anagni			
Dal 09/08/2011 al 14/01/2024	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stefano Sammartano	05/08/2011	29555	17682
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	09/08/2011	16615	12189
		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;

L'immobile ai tempi dell'Atto di Compravendita Trascritto a Frosinone al Registro particolare n. 10705/2011 aveva la seguente denominazione catastale: Foglio MU Particella 293 Subalterno 4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE - Consistenza 2,5 vani.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA DEL POPOLO, 17, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/03/1989 al 20/07/2011	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Angelo Zinzi	10/03/1989	3513	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	22/03/1989	4123	3425
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/07/2011 al 09/08/2011	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Angelo Salvi	29/04/2010	65516	17229
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	20/07/2011	14637	10705
		Registrazione			
Dal 09/08/2011 al 14/01/2024	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Anagni			
		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stefano Sammartano	05/08/2011	29555	17682
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Frosinone	09/08/2011	16615	12189
		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;

L'immobile ai tempi dell'Atto di Compravendita Trascritto a Frosinone al Registro particolare n. 10705/2011 aveva la seguente denominazione catastale: Foglio MU Particella 293 Subalterno 4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE - Consistenza 2,5 vani.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA DEL POPOLO, 15, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 14/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo
Iscritto a Frosinone il 09/08/2011
Reg. gen. 16616 - Reg. part. 2330
Quota: 1/1
Importo: € 277.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 185.000,00
Percentuale interessi: 2,50 %
Rogante: Notaio Stefano Sammartano
Data: 05/08/2011
N° repertorio: 29556
N° raccolta: 17683

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 18/05/2023
Reg. gen. 10025 - Reg. part. 7320
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Mandante **** Omissis **** Sede MILANO (MI) Codice fiscale **** Omissis **** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA DEL POPOLO, 17, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 14/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo
Iscritto a Frosinone il 09/08/2011
Reg. gen. 16616 - Reg. part. 2330
Quota: 1/1
Importo: € 277.500,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 185.000,00
Percentuale interessi: 2,50 %
Rogante: Notaio Stefano Sammartano
Data: 05/08/2011
N° repertorio: 29556
N° raccolta: 17683



Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Frosinone il 18/05/2023

Reg. gen. 10025 - Reg. part. 7320

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Mandante **** Omissis **** Sede MILANO (MI) Codice fiscale **** Omissis **** Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA DEL POPOLO, 15, PIANO T

Il bene pignorato è situato in Zona di PRG denominata H1 - (Vincolo di inedificabilità). Sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria e risanamento. L'immobile ricade a ridosso del centro storico e la palazzina è di interesse storico.



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA DEL POPOLO, 17, PIANO T

Il bene pignorato è situato in Zona di PRG denominata H1 - (Vincolo di inedificabilità). Sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria e risanamento. L'immobile ricade a ridosso del centro storico e la palazzina è di interesse storico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA DEL POPOLO, 15, PIANO T

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Anagni non hanno evidenziato documentazione urbanistica, come da risposta dell'Ente del 30/11/2023.



Vista la risposta negativa inviata dall'Ente non è possibile verificare la rispondenza tra lo stato dei luoghi ed un eventuale progetto edilizio. Le caratteristiche formali e strutturali del fabbricato ci suggeriscono che risale a tempi antecedenti al 01/09/1967 come dichiarato nei passaggi di proprietà e pertanto l'immobile può considerarsi vendibile.

Le ricerche effettuate presso il Catasto Urbano hanno comunque evidenziato che in data 07/06/2011 (Pratica n. FR0177006) ci sia stata una Divisione e ridistribuzione degli spazi interni a cui sembra corrispondere la pratica edilizia (SCIA) del 12/07/2011 citata nell'atto di compravendita.

Il sottoscritto deve evidenziare quanto segue:

1. Le altezze utili misurate (2,50m) e le superfici di alcuni vani sono inferiori a quanto prescritto dagli attuali standard urbanistici.
2. Non sono state rinvenute certificazioni impiantistiche che ci permettano di verificare la realizzazione a regola d'arte degli impianti.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA DEL POPOLO, 17, PIANO T

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Anagni non hanno evidenziato documentazione urbanistica, come da risposta dell'Ente del 30/11/2023.

Vista la risposta negativa inviata dall'Ente non è possibile verificare la rispondenza tra lo stato dei luoghi ed un eventuale progetto edilizio. Le caratteristiche formali e strutturali del fabbricato ci suggeriscono che risale a tempi antecedenti al 01/09/1967 come dichiarato nei passaggi di proprietà e pertanto l'immobile può considerarsi vendibile. Le ricerche effettuate presso il Catasto Urbano hanno comunque evidenziato che in data 07/06/2011 (Pratica n. FR0177006) ci sia stata una Divisione e ridistribuzione degli spazi interni a cui sembra corrispondere la pratica edilizia (SCIA) del 12/07/2011 citata nell'atto di compravendita.

Il sottoscritto deve evidenziare quanto segue:

1. Le altezze utili misurate e le superfici dei vani sono inferiori a quanto prescritto dagli attuali standard urbanistici;
2. La finestra del bagno, non presente in planimetria, andrebbe murata;
3. Non sono state rinvenute certificazioni impiantistiche che ci permettano di verificare la realizzazione a regola d'arte degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA DEL POPOLO, 15, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANAGNI (FR) - VIA DEL POPOLO, 17, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore attuale dei beni viene ricavato in base ai seguenti criteri: 1. Analisi comparativa dei prezzi di mercato (basata sulla media delle quotazioni del Mercato Immobiliare corrente nella zona alla data della stima mediante paragone con beni aventi stesse caratteristiche); 2. Indicazioni del servizio O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), che fornisce l'andamento dei prezzi applicati nelle alienazioni di beni; 3. Fattori intrinseci ed estrinseci: età, stato di conservazione e manutenzione, sussistenza di vincoli e servitù, ubicazione rispetto al centro abitato, esistenza di servizi comuni. Il computo delle Superfici oggetto di Stima quali S.L.C. (Superficie Lorda Commerciale), S.U. (Superficie Utile) e S.N.R. (Superficie Non Residenziale), viene effettuato in base a quanto indicato dal D.P.R. n. 139/98 - All. "C" ed alla Norma UNI 10750.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via del Popolo, 15, piano T
Appartamento situato nel Comune di Anagni in Via del Popolo, 15. L'immobile è ubicato al piano terra di una palazzina di interesse storico di vecchia realizzazione. Si presenta in sufficiente stato di conservazione, con finiture decorose ed una discreta visuale sulla Piazza della Chiesa ma non è climaticamente ben esposto. La zona in cui è situata la palazzina è centrale e dotata di tutti i servizi complementari alla residenza (uffici, negozi, ecc.). L'appartamento è costituito da: Cucina, n. 2 camere, disimpegni e bagno. Il bene è censito al Catasto Urbano del Comune di Anagni al Fg. 123 particella 293 sub 20.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 123, Part. 293, Sub. 20, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 39.810,00
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Anagni (FR) - Via del Popolo, 17, piano T
Appartamento situato nel Comune di Anagni in Via del Popolo, 17. L'immobile è ubicato al piano terra di una palazzina di interesse storico di vecchia realizzazione. Si presenta in cattivo stato di conservazione, con finiture da rivedere. L'immobile non ha una buona visuale, non è climaticamente ben esposto e si trova su di un lato sotto il livello stradale. La zona in cui è situata la palazzina è centrale e dotata di tutti i servizi complementari alla residenza (uffici, negozi, ecc.). L'appartamento è costituito da: Ingresso cucina, camera e bagno. Il bene è censito al Catasto Urbano del Comune di Anagni al Fg. 123 particella 293 sub 19.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 123, Part. 293, Sub. 19, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 15.295,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Anagni (FR) - Via del Popolo, 15, piano T	66,35 mq	600,00 €/mq	€ 39.810,00	100,00%	€ 39.810,00
Bene N° 2 - Appartamento Anagni (FR) - Via del	43,70 mq	350,00 €/mq	€ 15.295,00	100,00%	€ 15.295,00

Popolo, 17, piano T					
Valore di stima:					€ 55.105,00



Valore di stima: € 55.105,00

Valore finale di stima: € 55.105,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il sottoscritto rileva le seguenti particolarità:

1. Gli immobili presentano altezze utili ed alcuni vani di superficie minore di quelle previste dagli standards urbanistici; in particolare l'appartamento sub 19 non ha una dotazione adeguata di superfici finestrate e ciò ha influenzato negativamente la valutazione effettuata;
2. La risposta del comune sulla regolarità urbanistica è stata carente pur avendo fornito gli estremi per una corretta ricerca. L'immobile, come dichiarato nei passaggi di proprietà, rimane vendibile in quanto realizzato in data anteriore al 01/09/1967 ma non si può verificare se e come sono stati spostati i tramezzi interni.

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.

Castro dei Volsci, li 15/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Simoni Giancarlo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Rilievo
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visure ipotecarie
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visure catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visure urbanistiche
- ✓ N° 6 Altri allegati - Documentazione fotografica

