

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE PROCEDURE FALLIMENTARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Boccia Raffaele Vincenzo, nella Procedura Fallimentare n.12/2016.

Contro:

[REDACTED]

Oggetto:

Appartamento sito in comune di Anzio (RM) viale delle Fresie

Identificato al C.F. - Fg. 42, Part. 632 sub. 5-12, Categoria A/7

Piano Primo Interno 4



## SOMMARIO

Incarico.....	2
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni.....	5
Patti .....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di Occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	5 e 7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti .....	9
Elenco Allegati .....	9
Riepilogo bando d'asta.....	101
<b>Lotto Unico</b> .....	111
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 12/2016 del R.G.E. ....	122
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 173.560,00</b> .....	122



## INCARICO

---

In data 30/11/2020, il sottoscritto Geom. Raffaele Vincenzo Boccia, con Studio in Via Fossella S. Antonio, 24 - 04022 - Fondi (LT), email [stbassociati@gmail.com](mailto:stbassociati@gmail.com), PEC: [raffaelevincenzo.boccia@geopec.it](mailto:raffaelevincenzo.boccia@geopec.it), Tel./Fax 0771/531290, veniva incaricato dal curatore del curatore Dott. Caravetta alla redazione della presente relazione (Sopralluogo del 08/01/2021).

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** -Appartamento sito in Anzio (RM) - Viale delle Fresie snc Piano 1° Interno 4°.  
(Coord. Geografiche: 41°53'65.4"N 12°56'84.2"E)

## DESCRIZIONE

---

Appartamento al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza (villino a schiera), ubicato in Comune di Anzio (RM) Viale delle Fresie snc, composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, un bagno, due camere e balconi a livello e sottotetto non abitabile al piano secondo; Completa la proprietà la corte esclusiva di pertinenza.

L'accesso all' unità immobiliari in oggetto, è garantito dall' accesso su Viale delle Fresie snc mediante scala esterna posta sulla corte esclusiva. L'unità immobiliare in oggetto risulta ubicata in zona Suburbana "Lido dei Pini" a prevalente destinazione residenziale, con presenza di infrastrutture quali edifici di Culto, edifici Amministrativi, Scuole, Istituti Bancari, attività commerciali, etc.. La zona risulta urbanizzata, servita dalle infrastrutture primarie e secondarie, e da viabilità urbana ed extraurbana. Per la presa visione dei beni su riportati, non è stato necessario effettuare l'accesso forzoso.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

**Bene N° 1** -Appartamento sito in Anzio (RM) - Viale delle Fresie snc Piano 1° Interno 4°.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, risulta intestato ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]

L'appartamento risulta pervenuto [REDACTED] con Atto di Permuta del 30/10/2013 per notaio Farina Paolo, repertorio n. 245.370, Raccolta n. 39, registrato a Roma il 31/10/2013 al n.21322 .



## CONFINI

Nord: Distacco su part. 40;  
Est: Distacco su sub 2-3-8-11.;  
Sud: Viale delle Fresie;  
Ovest: Distacco su sub. 6-7-10-13.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento		70,00 mq	1,00	70,00 mq	2,70 m	1
Balcone con pergola		41,00 mq	0,30	12,30 mq		T
Sottotetto non abitabile		63,00 mq	0,20	12,60 mq	Varie	2
Corte		50,00 mq	0,10	5,00 mq		T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>99,60 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/03/2014 al 21/09/2021	██████████	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 632 Sub. 5-12 Categoria A/7 Cl.3, Cons. 3.5 Rendita € <b>406,71</b> Piano 1
Dal 30/10/2013 al 10/03/2014	██████████.R.L	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 632 Sub. 5-12 Categoria A/7 Cl.3, Cons. 3.5 Rendita € <b>406,71</b> Piano 1
Dal 21/09/2009 al 30/10/2013	██████████	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 632 Sub. 5-12 Categoria A/7 Cl.3, Cons. 3.5 Rendita € <b>406,71</b> Piano 1
Dal 05/06/2009 al 21/09/2009 <b>Costituzione.</b>	████████████████████	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 632 Sub. 5-12 Categoria A/7 Cl.3, Cons. 3.5 Rendita € <b>406,71</b> Piano 1



## DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Fog.	Part.	Sub.	Z.C..	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	42	632	5-12		A/7	3	3,5 vani	82mq	406,71	1

### **Corrispondenza catastale**

L'appartamento non risulta conforme dal punto di vista catastale, in quanto in fase di sopralluogo si sono riscontrate una diversa distribuzione degli spazi interni per l'abbattimento di una tramezzo che delimitava il disimpegno, e l'istallazione di una scala che da accesso al "sottotetto non abitabile" non graficiata in planimetria; nel quale sono state realizzate tramezzature divisorie.

Regolarizzabile mediante la presentazione di una variazione catastale DocFa per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione. per un importo complessivo di circa € 700,00 oltre tributi.

## PRECISAZIONI

Nessuna osservazione rilevante.

## PATTI

Dalla documentazione in atti non si rilevano patti.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile nel complesso si presenta in un buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

Non si è riscontrata la presenza di parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di Servitù, censo, livello, usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: da sud/est a nord/ovest;  
Altezza interna utile: media 2,70 mt;  
Str. Verticali/Solai: C.A., laterocemento;  
Copertura: in legno a doppia falda inclinata;  
Manto di copertura: Tegole del tipo portoghesi;  
Pareti esterne ed interne: intonaco civile e tinteggiatura;  
Pavimentazione interna: ceramica;  
Infissi esterni ed interni: legno;  
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia per i quali si è rinvenuta certificazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in fase di sopralluogo risulta essere libero.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/03/2014 ad oggi.	[REDACTED]	Verbale di Assemblea			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Farinaro	10/03/2014	24665	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/10/2013 al 10/03/2014	[REDACTED]	Atto di Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Farinaro Paolo	30/10/2013	245370	39919
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	31/10/2013	21322	
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/09/2009 al 30/10/2013	[REDACTED]	Verbale di Assemblea			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Farinaro Pasquale	21/09/2009	4411	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 16/01/2009 al 21/09/2009	██████████ ██████████ ██████████ ██████████	<b>Verbale di Assemblea</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Farinaro Paolo	16/01/2009	220913	34206
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	21/01/2009	915	1T
<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 20/03/2006 al 16/01/2009	• ██████████ ██████████ ██████████ 1/1	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Farinaro Paolo	20/03/2006	199997	29213
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 02/05/2005 al 20/03/2006	██████████ ██████████ ██████████ ██████████	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Paride Marini Elisei	02/05/2005	19121	4159
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **Oneri di cancellazione**

Non si rilevano annotazioni da cancellare oltre quelle interessanti in fallimento stesso, che saranno determinate dal notaio rogante e l'iscrizione a ruolo di EQUITALIA SUD S.P.A.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il terreno su cui insiste il fabbricato oggetto di perizia è identificato all'interno della variante generale del P.R.G. vigente della Città di Anzio (RM) adottato con Delibera Regionale n. 1259 del 17/12/2004 e ricade in Zona "B2".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'appartamento non risulta conforme dal punto di vista edilizio in quanto in fase di sopralluogo si sono riscontrate una diversa distribuzione degli spazi interni per l'abbattimento di una parete interna che delimitava il disimpegno, e l'installazione di una scala che da accesso al "sottotetto non abitabile" nel quale sono state realizzate tramezzature divisorie e impiantistica.

In parte regolarizzabile mediante la presentazione di una S.C.I.A. per recupero sottotetto con contestuale sanatoria delle distribuzioni interne alla quale deve fare seguito variazione catastale (vedi conformità catastale per un importo complessivo di circa € 5.000,00 oltre oneri e tributi.

Per le porzioni di sottotetto non recuperabili si prevede un costo di ripristino di € 5.000,00.

L'intero corpo di fabbrica di cui l'unità è parte risulta essere stata realizzata successivamente al 01/09/1967, e assentito dai seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n° 18951 del 10/05/2006;
- D.I.A. in variante protocollo 1160 del 20/05/2009;

Risulta in oltre presentata richiesta di Agibilità protocollo 32599 di 09/07/2009.

Si precisa che per il lotto in oggetto non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

L'unità immobiliare in oggetto non è compresa in un contesto condominiale o non è stata trovata copia di eventuale Regolamento di Condominio.





## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene oggetto del fallimento è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

**Bene N° 1** – Appartamento al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza (villino a schiera), ubicato nel Comune di Anzio (RM) Viale delle Fresie snc, composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, un bagno, due camere e balconi a livello e sottotetto non abitabile al piano secondo;

Completa la proprietà la corte esclusiva di pertinenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 632 sub. 5-12, Categoria A/7

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
•Bene N° 1 - Appartamento sito in Anzio (RM) - Via Delle delle Fresie snc	99,60 mq	1.850,00 €/mq	€ 184.260,00	100,00%	€ 184.260,00
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 184.260,00</b>

Valore di stima: € 184.260,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione Edilizia	5.000,00	€
Oneri di regolarizzazione Catastale	700,00	€
Costi di eventuali ripristini.	5.000,00	€

**Valore finale di stima: € 173.560,00**

Si scorporano dal valore di perizia:

€ 10.700,00 per regolarizzazione edilizia, catastale e costi di eventuali ripristini.

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

Fondi, li 11/05/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Boccia Raffaele Vincenzo



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di Compravendita Notaio Farinaro del 30/10/2013;
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto di Compravendita Notaio Farinaro del 16/01/2009;
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Atto di Compravendita Notaio Farinaro del 20/03/2006;
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Atto di Compravendita Notaio Elisei del 02/05/2005;
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura CF f. 42 p.lla 632 sub. 5- 12 ;
- ✓ N° 6 Estratto di mappa - f. 42 p.lla 632;
- ✓ N° 7 Planimetria Catastale - f. 42 p.lla 632 sub. 5-12 ;
- ✓ N° 8 Elaborato Planimetrico - f. 42 p.lla 632;
- ✓ N° 9 Elenco Subalterni - f. 42 p.lla 632;
- ✓ N° 10 Planimetria Quotata;
- ✓ N° 11 Planimetria Demolizioni e Costruzioni;
- ✓ N° 12 Trascrizioni Contro;
- ✓ N° 13 Titoli Edilizi.



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

**Bene N° 1** – Appartamento al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza (villino a schiera), ubicato nel Comune di Anzio (RM) Viale delle Fresie snc, composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, un bagno, due camere e balconi a livello e sottotetto non abitabile al piano secondo;

Completa la proprietà la corte esclusiva di pertinenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 632 sub. 5-12, Categoria A/7

**Prezzo base d'asta: € 173.560,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 12/2016 DEL R.G.E.**

---

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 173.560,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Anzio (RM) - Via Delle Fresie snc		
<b>Diritto reale:</b>	Piena proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 632 sub. 5-12, Categoria A/7	<b>Superficie</b>	99,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile nel complesso si presenta in un discreto stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza (villino a schiera), ubicato nel Comune di Anzio (RM) Viale delle Fresie snc, composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, un bagno, due camere e balconi a livello e sottotetto non abitabile al piano secondo; Completa la proprietà la corte esclusiva di pertinenza.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta libero.		

