

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Verri Maria Cristina, nell'Esecuzione Immobiliare 580/2016 del R.G.E.

promossa da

***Banca di Formello e Trevignano Romano Soc. Coop.***

***Banca di Formello e Trevignano Romano Soc. Coop.***

contro

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



## SOMMARIO

Incarico.....	3
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 .....	4
Precisazioni.....	5
Patti .....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti .....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 580/2016 del R.G.E.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



## INCARICO

---

In data 23/10/2016, il sottoscritto Arch. Verri Maria Cristina, con studio in Viale dei Volsci , 71 - 00049 - Velletri (RM), email mc.verri@alice.it, PEC arch.m.verri@archrm.it, Tel. 347 9257907, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/03/2017 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 Anzio (RM) - VIA DIAMANTE N° 10, interno 2, piano T-1 (Coord. Geografiche: Lat. 41°27'11" Long.12°38'7")

## DESCRIZIONE

---

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE, IN EDIFICIO DI MAGGIORE CONSISTENZA, COSTITUITO DA UN PIANO TERRA ED UN PIANO PRIMO, CON DIRETTO ACCESSO DA VIA DIAMANTE N° 10, INDIVIDUATO CON IL NUMERO INTERNO 2. SVILUPPATO SU DUE LIVELLI, PRESENTA UNA CONSISTENZA DI VANI 5,5 CATASTALI, CON CORTE ESCLUSIVA AL PIANO TERRA; RISULTA CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ANZIO AL FOGLIO 3, P.LLA 147 SUB 503, CTG. A/2, CL. 3, VANI 5,5, RENDITA €.823,75, VIA DIAMANTE SNC,

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - VIA DIAMANTE N° 10, interno 2, piano T-1

## 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, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

## CONFINI

L'immobile confina con strada Comunale di Via Diamante, distacco verso altra proprietà interno 2 e strada privata

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Veranda	21,70 mq	25,30 mq	0,95	24,04 mq	3,50 m	TERRA
Giardino	255,00 mq	255,00 mq	0,18	45,90 mq	0,00 m	TERRA
Balcone scoperto	33,15 mq	33,15 mq	0,25	8,29 mq	0,00 m	PRIMO
Abitazione	69,73 mq	84,00 mq	0,00	69,73 mq	3,00 m	TERRA E PRIMO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>147,96 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>147,96 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/02/2005 al 12/02/2018	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 147, Sub. 503 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5.5 Superficie catastale 119 Rendita € 823,75 Piano T-1

## DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	147	503	U	A2	3	5.5	119	823,75	T-1	

### **Corrispondenza catastale**

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

### **PRECISAZIONI**

---

Nessuna precisazione

### **PATTI**

---

Non risultano essere stati redatti contratti di locazione.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

L'immobile risulta abitato dall'esecutata e si presenta in discreto stato conservativo.

### **PARTI COMUNI**

---

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale tantomeno avere parti comuni con le altre unità immobiliari

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Non risultano sull'immobile pignorato servitù, censi, livelli o usi civici.-

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Fondazioni: in conglomerato cementizio armato

Esposizione: Est-Nord-Ovest

Altezza interna utile mt. 3,50 piano terra e mt. 3,00 piano primo



Str. verticali: in conglomerato cementizio armato e muratura in blocchetti di tufo  
 Solai: in conglomerato cementizio e laterizi  
 Copertura: in conglomerato cementizio in piano  
 Manto di copertura: terrazzo  
 Pareti esterne ed interne: (Es. rivestimento al rustico, interni in muratura di mattoni pieni; ristrutturato, ecc.)  
 Pavimentazione interna: (Es. al rustico, ecc.)  
 Infissi esterni ed interni: (Es. ante al battente in legno, porte tamburate, ecc.)  
 Volte: (Es. in legno a vista, ristrutturato, ecc.)  
 Scale: in conglomerato cementizio armato  
 Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, mancano termosifoni,  
 Terreno esclusivo: giardino pertinenziale  
 Posto auto: posto scoperto su area privata  
 Soffitta, cantina o simili; veranda e ripostiglio al piano terra

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in occasione dell'accesso risulta occupato dall'esecutato e dai familiari conviventi .-

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/02/2005	[REDACTED]	<b>Decreto di trasferimento del Tribunale di Velletri</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			07/02/2005	254	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Roma 2	18/02/2005		5669
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Velletri		14813.1	

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 variata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 19/03/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 30/03/2007  
Reg. gen. 7265 - Reg. part. 7265  
Importo: € 220.000,00  
A favore di Banca di Formello e Trevignano Romano Soc. Coop.  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico dell'acquirente
- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 25/11/2013  
Reg. gen. 6661 - Reg. part. 6661  
Importo: € 187.000,00  
A favore di Banca di Formello e Trevignano Romano Soc. Coop.  
Contro [REDACTED]

### *Trascrizioni*

- **verbale di pignoramento**  
Trascritto a Roma 2 il 19/09/2016  
Reg. gen. 29071 - Reg. part. 29071  
A favore di Banca di Formello e Trevignano Romano Soc. Coop.  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico dell'acquirente

## NORMATIVA URBANISTICA

---

secondo lo strumento urbanistico vigente l'area dove è stato realizzato il fabbricato risulta ricadere in zona "B/5"

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---



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'immobile non risulta agibile.

Titolo abilitativo edilizio in sanatoria rilasciato in data 09.12.2010 su domanda presentata da "" [REDACTED] "" in data 26.03.1986 n. 6967 ai sensi della legge 47/85 e domanda presentata da "" [REDACTED] "" in data 06.06.2005 n. 26744 ai sensi della legge 326/2003

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

- 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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione permesso di costruire in sanatorio del 09.10.2010.

Relativamente agli impianti, risultano essere stati realizzati in conformità delle leggi vigenti al momento della loro realizzazione e risultano priva di certificazione ai sensi dell'ex. L. 46/90 e L.37/08.-

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

Il valore commerciale dei beni pignorati 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 ubicato a Anzio (RM) - VIA DIAMANTE N° 10, interno 2, piano T-1 APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE, IN EDIFICIO DI MAGGIORE CONSISTENZA, COSTITUITO DA UN PIANO TERRA ED UN PIANO PRIMO, CON DIRETTO ACCESSO DA VIA DIAMANTE N° 10, INDIVIDUATO CON IL NUMERO INTERNO 2. SVILUPPATO SU DUE LIVELLI, PRESENTA UNA CONSISTENZA DI VANI 5,5 CATASTALI, CON CORTE ESCLUSIVA AL PIANO TERRA; RISULTA CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ANZIO AL FOGLIO 3, P.LLA 147 SUB 503, CTG. A/2, CL. 3, VANI 5,5, RENDITA €.823,75, VIA DIAMANTE SNC, Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 147, Sub. 503, Zc. U, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 221.940,00

Per la stima degli immobili si è fatto riferimento ai dati rilevati dall'Osservatorio Immobiliare della Società di Studi Economici in quanto l'Agenzia del Territorio - per il secondo semestre 2017 non riportava le quotazioni per uffici. -

Per la determinazione del valore attuale delle unità immobiliari sono state seguite due procedure:

1. Metodo della valutazione al metro quadrato;

2. Metodo analitico.-

Il primo permette di arrivare al valore dell'immobile, attraverso una ricerca di mercato, che in conformità a dati ed elementi di comparazione rilevati nella medesima zona per immobili simili la cui compravendita è avvenuta negli ultimi periodi, permettono di stimare il costo al metro quadrato cespite.-

Il secondo metodo permette di ricavare il costo degli immobili attraverso la capitalizzazione del reddito annuo.-

Il valore medio ricavato con i due metodi ci permetterà di ricavare il più probabile valore di mercato. -

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Anzio (RM) - VIA DIAMANTE N° 10, interno 2, piano T-1	147,96 mq	1.500,00 €/mq	€ 221.940,00	100,00	€ 221.940,00
				Valore di stima:	€ 221.940,00

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.

Velletri, li 12/02/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Verri Maria Cristina

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestazione Prestazione Energetica (Aggiornamento al 07/02/2018)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - elaborato grafico allegato al permesso di costruire in sanatoria
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto di mappa fg 3 mappale 147
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - permesso di costruire in sanatoria
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - planimetrie stato attuale
- ✓ N° 1 Altri allegati - tavola riepilogativa delle superfici
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbali di accesso
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - VIA DIAMANTE N° 10, interno 2, piano T-1 APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE, IN EDIFICIO DI MAGGIORE CONSISTENZA, COSTITUITO DA UN PIANO TERRA ED UN PIANO PRIMO, CON DIRETTO ACCESSO DA VIA DIAMANTE N° 10, INDIVIDUATO CON IL NUMERO INTERNO 2. SVILUPPATO SU DUE LIVELLI, PRESENTA UNA CONSISTENZA DI VANI 5,5 CATASTALI, CON CORTE ESCLUSIVA AL PIANO TERRA; RISULTA CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ANZIO AL FOGLIO 3, P.LLA 147 SUB 503, CTG. A/2, CL. 3, VANI 5,5, RENDITA €.823,75, VIA DIAMANTE SNC, Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 147, Sub. 503, Zc. U, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: secondo lo strumento urbanistico vigente l'area dove è stato realizzato il fabbricato risulta ricadere in zona "B/5"



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 580/2016 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Anzio (RM) - VIA DIAMANTE N° 10, interno 2, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 147, Sub. 503, Zc. U, Categoria A2	<b>Superficie</b>	147,96 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta abitato dall'esecutata e si presenta in discreto stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE, IN EDIFICIO DI MAGGIORE CONSISTENZA, COSTITUITO DA UN PIANO TERRA ED UN PIANO PRIMO, CON DIRETTO ACCESSO DA VIA DIAMANTE N° 10, INDIVIDUATO CON IL NUMERO INTERNO 2. SVILUPPATO SU DUE LIVELLI, PRESENTA UNA CONSISTENZA DI VANI 5,5 CATASTALI, CON CORTE ESCLUSIVA AL PIANO TERRA; RISULTA CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ANZIO AL FOGLIO 3, P.LLA 147 SUB 503, CTG. A/2, CL. 3, VANI 5,5, RENDITA €.823,75, VIA DIAMANTE SNC,		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile in occasione dell'accesso risulta occupato dall'esecutata e dai familiari conviventi .-		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 30/03/2007  
Reg. gen. 7265 - Reg. part. 7265  
Importo: € 220.000,00  
A favore di Banca di Formello e Trevignano Romano Soc. Coop.  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico dell'acquirente
- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 25/11/2013  
Reg. gen. 6661 - Reg. part. 6661  
Importo: € 187.000,00  
A favore di Banca di Formello e Trevignano Romano Soc. Coop.  
Contro [REDACTED]

### *Trascrizioni*

- **verbale di pignoramento**  
Trascritto a Roma 2 il 19/09/2016  
Reg. gen. 29071 - Reg. part. 29071  
A favore di Banca di Formello e Trevignano Romano Soc. Coop.  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico dell'acquirente

