
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mongini Daniela, nell'Esecuzione Immobiliare 432/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 432/2023 del R.G.E.....	12
Lotto Unico	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	13



INCARICO

In data 14/12/2023, il sottoscritto Arch. Mongini Daniela, con studio in Via Cavour, 30 - 00040 - Pomezia (RM), email daniela.mongini@alice.it, PEC d.mongini@pec.archrm.it, Tel. 349 6046075, Fax 06 9112320, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via alessandro Stradella n° 5 - 7, piano T

DESCRIZIONE

Il bene è sito in Comune di Anzio in località Cavallo Morto. La zona è periferica ed è nata spontaneamente. In prossimità non si rilevano servizi (farmacia, ufficio postale, scuole, attività commerciali ecc.) Il bene è costituito da un lotto di terreno rettangolare con il lato minore su via A. Stradella e al quale si accede da un cancello carraio e un cancello pedonale. Su tale lotto insiste un'abitazione principale ed un manufatto realizzato a confine sul lato nord-ovest opposto agli accessi. L'edificio principale è a un piano con copertura a terrazza e veranda con tetto a unica falda. Il manufatto a confine è realizzato solo al rustico.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Alessandro Stradella n° 5 - 7, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Come si evince dalla Relazione Preliminare, la documentazione in atti e le consultazioni eseguite nei registri di pubblicità immobiliare, risultano soggetti iscritti a cui effettuare l'avviso ex art. 498 c.p.c. Al 27/12/2023 non vi erano ancora risultanze circa l'avvenuto deposito del suddetto avviso.



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'abitazione con circostante corte esclusiva su cui insiste un manufatto terminato al rustico confina con via Stradella, proprietà **** Omissis **** o aventi causa, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	135,63 mq	150,87 mq	1	150,87 mq	3,00 m	T
Balcone coperto	14,30 mq	14,30 mq	0,30	4,29 mq	3,00 m	T
Box	30,38 mq	33,80 mq	0,25	8,45 mq	3,00 m	T
Giardino	606,00 mq	606,00 mq	0,10	60,6 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				224,21 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				224,21 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che il manufatto denominato "Box" risulta accatastato parte come residenza e parte come lavatoio/stenditoio. Lo stato di fatto presenta un edificio con unico vano e unica finestra, l'accesso è protetto da una chiusura a bascula in metallo. Il tutto è rifinito all'esterno ma lasciato al grezzo nell'interno. Per il calcolo delle superfici ragguagliate (balconi, box, giardino) sono stati utilizzati gli indici di correzione indicati nel Manuale della Banca Dati Quotazione OMI



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	2	363	501		A7	4	7,5 vani	183 mq	1026,46 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato di fatto dell'abitazione presenta un tramezzo realizzato tra il soggiorno e il bagno principale, con la realizzazione di un modesto vano non finestrato, non presente in planimetria. Il manufatto edificato al confine risulta finito al rustico con un vano unico, presenta un'unica apertura d'accesso e il portico riportato nella planimetria catastale non è stato realizzato. Sul fianco è stata realizzata un'unica finestra e non due come riportato in mappa.

Si precisa che l'immobile riportato in NCEU al Foglio 2 part. 363 sub 501 deriva dall'immobile riportato in catasto al Foglio 2 part. 636 in base alla nota di variazione del 31/10/2005 pratica n° rm0799760 in atti dal 31/10/2005 ampliamento (n° 154857.1/2005).

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione e manutenzione è scarso. Sono presenti infiltrazioni di acqua sulla copertura dell'edificio che hanno portato al distacco di porzioni di tinteggiatura del soffitto e dei parati in una camera. Come riferito dalla proprietà, il vano bagno più piccolo è inagibile a causa dell'ammaloramento dell'impianto idrico. L'intonaco esterno presenta rigonfiamenti in vari punti delle facciate; i cancelli di accesso necessitano di manutenzione

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è un edificio con corte esclusiva a un piano, ha copertura a terrazzo e parapetto in muratura, le coperture per riparare la veranda antistante l'ingresso e il vano cucina sono ad un'unica falda. La struttura portante è a telaio in cemento armato e poggia su fondazione a plinti isolati. La pavimentazione poggia su un solaio con sottostante vespaio. L'altezza è di ml. 3,00 all'interno. Le tamponature esterne ed interne sono in laterizio intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni, con doppi vetri e le persiane di protezione sono in metallo. Le pavimentazioni sono in ceramica. L'impianto di riscaldamento è del tipo a termocamino alimentato a legna con termosifoni nei vani. Il gas per la cucina è stoccato in un bombolone interrato e alloggiato in giardino. L'immobile è dotato di fossa biologica e pozzo artesiano per la fornitura di acqua, non essendo la zona servita dalle reti comunali.

Il manufatto realizzato al confine è terminato al rustico. Ha copertura piana, una porta basculante in metallo



per l'accesso ed una finestra. Sulla parete esterna a destra dell'ingresso è stata realizzata una tettoia con struttura in metallo ancorata alla parete. Il giardino esclusivo è recintato da un muro. Ha un accesso carrabile e uno pedonale, é in parte pavimentato e in parte lasciato a prato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Secondo quanto appreso nelle note, l'esecutata risiede presso l'immobile ma allo stato di fatto è domiciliata in altra abitazione e l'immobile risulta libero.

Provenienze Ventennali

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1999 al 04/11/2005	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pinardi Marco	16/07/1999	618	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	26/07/1999	26648	17336
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/11/2005 al 21/12/2015	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Farinaro Paolo	04/11/2005	192557	28418
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	10/11/2005	73943	42805
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/12/2015 al 26/04/2024	**** Omissis ****	Atto Pubblico di Cessione di diritti a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Farinaro Paolo	21/12/2015	252441	41803
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 2	29/12/2015	52947	37580		



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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Alla Sig. **** Omissis **** l'immobile è pervenuto da **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, **** Omissis **** per i diritti di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni degli immobili siti nel comune di Anzio di cui alla procedura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 20/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 16/11/2023

Reg. gen. 62713 - Reg. part. 44796

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Nel ventennio in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità: Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo atto notaio Farinari Paolo del 29/11/2005 rep. 193869/28540 iscritta a Roma " in data 07/12/2005 Reg. Gen. 81392, reg. part. 24104 a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile distinto Foglio 2 part. 363 sub 501. Ipoteca volontaria concessione a garanzia di apertura credito atto Notaio Farinari Paolo del 18/01/2011 rep. 231871/36630 iscritto a Roma 2 in data 19/01/2011 reg. gen. 2185, reg. part. 350 a favore di #Banca delle Marche S.p.a. con sede in Ancona per capitale di € 50.000,00**** Omissis ****Caniglia Francesco## con annotazione a margine: in data 25/02/2011 al n. 1825 di quietanza e conferma. Ipoteca della Riscossione e ruolo atto Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma del 07/11/2019 rep.16736/9719 iscritta a Roma 2 in data 11/11/2019 re. gen. 55398/reg. part. 9905 a favore di Agenzia delle Entrate-riscossione con sede in Roma per una somma complessiva di € 196.427,44 a carico di **** Omissis **** per 1/1 della piena proprietà sull'immobile pignorato.



NORMATIVA URBANISTICA

La zona dove insiste l'immobile secondo il P.R.G. vigente è una Zona B5 soggetta a PPE non ancora approvati, per essa è stato presentato in Regione il Piano di Recupero n° 9.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è stato sanato con Concessione in Sanatoria n° 7369 del 02/06/1999 (Rif. L. 47/85) a nome di **** Omissis ****. Successivamente in forza della Legge 326/2003 integrata dalla Legge Regionale n°12 del 08/11/2004 sono state presentate due domande di sanatoria: quella con protocollo 58449 23/12/2004 è relativa al cambio di destinazione del balcone e di parte della veranda per mq. 7,50; l'istanza con protocollo 58274 del 23/12/2004 è relativa ad una nuova costruzione per un totale di mq. 25,00. Entrambe le istanze sono state presentate a nome della sig. **** Omissis ****.

Si precisa che non sussiste corrispondenza tra le superfici realizzate o con cambio di destinazione e quanto risultante nelle istanze presentate.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Alessandro Stradella n° 5 - 7, piano T
Il bene è sito in Comune di Anzio in località Cavallo Morto. La zona è periferica ed è nata spontaneamente, in prossimità non si rilevano servizi (farmacia, ufficio postale, scuole, attività commerciali ecc.) Il bene è costituito da un lotto di terreno rettangolare con il lato minore su via A. Stradella e al quale si accede da un cancello carraio e un cancello pedonale. Su tale lotto insiste



un'abitazione principale ed un manufatto realizzato a confine sul lato nord-ovest opposto agli accessi. L'edificio principale è a un piano con copertura a terrazza e veranda con tetto a unica falda. Il manufatto a confine è realizzato solo al rustico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 363, Sub. 501, Categoria A7. Valore di stima del bene: € 79.800,00.

Scopo della presente stima è stabilire il più probabile valore di mercato dei beni posti in vendita.

Il criterio di stima adottato è quello del Metodo di Mercato anche definito Metodo Comparativo, che si applica preferibilmente quando si hanno a disposizione dati di vendita sufficientemente attendibili riguardo beni immobili simili a quelli da stimare.

Si farà riferimento al prezzo di mercato di immobili analoghi, ottenuto attraverso le informazioni fornite da agenzie specializzate e comparandolo alle stime di mercato fornite dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

La valutazione terrà inoltre conto dello stato di fatto in cui si trova l'immobile, delle caratteristiche tipologiche, manutentive e di posizione.

Al valore finale ottenuto andrà sottratta la quota relativa alle spese per la regolarizzazione urbanistica del bene: Presentazione di istanza aggiornata con quanto realizzato in difformità, spese tecniche, oneri concessori, oblazione; eventuale demolizione del tramezzo tra il soggiorno e il bagno. Tali costi tecnici, oneri urbanistici e opere si stimano pari al 12,5% circa del valore totale del bene. Va inoltre considerato che la zona non è ancora urbanizzata e l'immobile necessita di ristrutturazione.

Fonti di informazione: Catasto di Roma, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Ufficio Tecnico del Comune di Anzio (RM), fonti dirette relative all'andamento del mercato per costruzioni o parti di costruzioni simili.

Bibliografia di riferimento relativa ai coefficienti correttivi : "Manuale della Banca Dati Quotazione OMI". La superficie convenzionale viene arrotondata per difetto a mq. 224,00.

- Dalle indagini di mercato svolte presso le agenzie specializzate, per beni immobili con caratteristiche simili è emerso che il valore di mercato varia tra €/mq. € 550,00 e €/mq. 1.150,00.
Per le considerazioni su esposte il valore più congruo da utilizzare è pari a € 550,00; pertanto il valore di mercato del bene è pari a € 550,00 x 224 = € 123.200,00
Secondo la Banca Dati dell'OMI, riferita al secondo semestre del 2023 per la zona suburbana, il valore varia tra €/mq 950,00 e €/mq. 1.400,00. Il valore più congruo da applicare è pari a €/mq. 950,00; pertanto il valore di mercato secondo la Banca dati dell'OMI è pari a € 950,00 x 224 = € 212.800,00
Facendo la media tra i due valori avremo € (123.200,00 + 212.800,00): 2 = € 168.000,00
All'importo totale vanno sottratte le quote relative alle spese di regolarizzazione pari al 12,5% circa del valore stimato corrispondenti a € 21.000,00. Considerato inoltre lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, del giardino circostante, della localizzazione in zona non urbanizzata, l'anzianità dell'immobile e la necessaria ristrutturazione è congruo un abbattimento del valore iniziale del 40% pari a € 67.200,00. Dal valore iniziale vanno quindi decurtate le seguenti somme: € 168.000,00- (21.000,00 + 67.200,00) = € 79.800,00
- Pertanto il valore base d'asta è pari a € 79.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Anzio (RM) - Via alessandro Stradella n° 5 - 7, piano T	224,00 mq.	356,24 €/mq	€ 79.800,00	100,00%	€ 79.800,00
Valore di stima:					€ 79.800,00



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.

Pomezia, li 07/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mongini Daniela

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di accesso
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratto di mappa Foglio 2 part.363
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - Concessione in sanatoria n° 7369 del 02/06/1999
- ✓ N° 6 Tavola del progetto - Progetto allegato alla Concessione in Sanatoria
- ✓ N° 7 Altri allegati - Istanza di Sanatoria n° 58449 del 23/12/2004
- ✓ N° 8 Altri allegati - Istanza di Sanatoria n° 58274 del 23/12/2004
- ✓ N° 9 Foto - Documentazione fotografica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Alessandro Stradella n° 5 - 7, piano T
Il bene è sito in Comune di Anzio in località Cavallo Morto. La zona è periferica ed è nata spontaneamente, in prossimità non si rilevano servizi (farmacia, ufficio postale, scuole, attività commerciali ecc.) Il bene è costituito da un lotto di terreno rettangolare con il lato minore su via A. Stradella e al quale si accede da un cancello carraio e un cancello pedonale. Su tale lotto insiste un'abitazione principale ed un manufatto realizzato a confine sul lato nord-ovest opposto agli accessi. L'edificio principale è a un piano con copertura a terrazza e veranda con tetto a unica falda. Il manufatto a confine è realizzato solo al rustico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 363, Sub. 501, Categoria A7 Destinazione urbanistica: La zona dove insiste l'immobile secondo il P.R.G. vigente è una Zona B5 soggetta a PPE non ancora approvati, per essa è stato presentato in Regione il Piano di Recupero n° 9.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 432/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Anzio (RM) – Via Alessandro Stradella n° 5 - 7, piano T		
Diritto reale:	1/1	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 363, Sub. 501, Categoria A7	Superficie	224,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione e manutenzione è scarso. Sono presenti infiltrazioni di acqua sulla copertura dell'edificio che hanno portato al distacco di porzioni di tinteggiatura del soffitto e dei parati in una camera. Come riferito dalla proprietà, il vano bagno più piccolo è inagibile a causa dell'ammaloramento dell'impianto idrico. L'intonaco esterno presenta rigonfiamenti in vari punti delle facciate.		
Descrizione:	Il bene è sito in Comune di Anzio in località Cavallo Morto. La zona è periferica ed è nata spontaneamente, in prossimità non si rilevano servizi (farmacia, ufficio postale, scuole, attività commerciali ecc.) Il bene è costituito da un lotto di terreno rettangolare con il lato minore su via A. Stradella e al quale si accede da un cancello carraio e un cancello pedonale. Su tale lotto insiste un'abitazione principale ed un manufatto realizzato a confine sul lato nord-ovest opposto agli accessi. L'edificio principale è a un piano con copertura a terrazza e veranda con tetto a unica falda. Il manufatto a confine è realizzato solo al rustico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 16/11/2023

Reg. gen. 62713 - Reg. part. 44796

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Nel ventennio in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità: Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo atto ****Omissis**** del 29/11/2005 rep. 193869/28540 iscritta a Roma " in data 07/12/2005 Reg. Gen. 81392, reg. part. 24104 a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile distinto Foglio 2 part. 363 sub 501. Ipoteca volontaria concessione a garanzia di apertura credito atto ****Omissis**** del 18/01/2011 rep. 231871/36630 iscritto a Roma 2 in data 19/01/2011 reg. gen. 2185, reg. part. 350 a favore di ****Omissis**** Omissis ****Omissis**** con annotazione a margine: in data 25/02/2011 al n. 1825 di quietanza e conferma. Ipoteca della Riscossione e ruolo atto Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma del 07/11/2019 rep.16736/9719 iscritta a Roma 2 in data 11/11/2019 re. gen. 55398/reg. part. 9905 a favore di Agenzia delle Entrate-riscossione con sede in Roma per una somma complessiva di € 196.427,44 a carico di **** Omissis **** per 1/1 della piena proprietà sull'immobile pignorato.

