
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Priori Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 201/2023 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia, 50, scala E, interno 9, piano 4	4
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Corso Italia, 50, scala E, interno 9, piano S1	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia, 50, scala E, interno 9, piano 4	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Corso Italia, 50, scala E, interno 9, piano S1	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia, 50, scala E, interno 9, piano 4	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Corso Italia, 50, scala E, interno 9, piano S1	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia, 50, scala E, interno 9, piano 4	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Corso Italia, 50, scala E, interno 9, piano S1	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia, 50, scala E, interno 9, piano 4	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Corso Italia, 50, scala E, interno 9, piano S1	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia, 50, scala E, interno 9, piano 4	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Corso Italia, 50, scala E, interno 9, piano S1	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia, 50, scala E, interno 9, piano 4	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Corso Italia, 50, scala E, interno 9, piano S1	9
Precisazioni	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Corso Italia, 50, scala E, interno 9, piano S1	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia, 50, scala E, interno 9, piano 4	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Corso Italia, 50, scala E, interno 9, piano S1	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia, 50, scala E, interno 9, piano 4	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Corso Italia, 50, scala E, interno 9, piano S1	10

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia, 50, scala E, interno 9, piano 4	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Corso Italia, 50, scala E, interno 9, piano S1	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia, 50, scala E, interno 9, piano 4	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Corso Italia, 50, scala E, interno 9, piano S1	11
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia, 50, scala E, interno 9, piano 4	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Corso Italia, 50, scala E, interno 9, piano S1	12
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia, 50, scala E, interno 9, piano 4	13
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Corso Italia, 50, scala E, interno 9, piano S1	13
Normativa urbanistica	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia, 50, scala E, interno 9, piano 4	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Corso Italia, 50, scala E, interno 9, piano S1	14
Regolarità edilizia	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia, 50, scala E, interno 9, piano 4	15
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Corso Italia, 50, scala E, interno 9, piano S1	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia, 50, scala E, interno 9, piano 4	17
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Corso Italia, 50, scala E, interno 9, piano S1	17
Stima / Formazione lotti.....	18
Riserve e particolarità da segnalare	21
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 201/2023 del R.G.E.	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 98.434,25	25

INCARICO

In data 13/06/2023, il sottoscritto Arch. Priori Michele, con studio in Largo Mario Ciancia, 12 - 00049 - Velletri (RM), email studiotecnicopriori@gmail.com, PEC mi.priori@pec.archrm.it, Tel. 06 83924242, 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 Anzio (RM) - Corso Italia, 50, scala E, interno 9, piano 4
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Corso Italia, 50, scala E, interno 9, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 50, SCALA E, INTERNO 9, PIANO 4

Trattasi di un appartamento facente parte di un complesso immobiliare, composto da più corpi scala ed ubicato al piano quarto della scala "E" di detto fabbricato condominiale.

L'immobile attualmente è suddiviso in un salone con accesso diretto su balcone, una cucina, due camere, due bagni di cui solamente uno munito di finestra, oltre un piccolo balcone con accesso dalla camera da letto maggiore.

L'accesso avviene dalla strada attraverso una passerella che conduce al vano scala "E", ove per mezzo di una scala a due rampe si raggiunge il bene in esame; lo stesso stabile è provvisto di ascensore, ma al momento dell'accesso è risultato chiuso e non funzionante.

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

L'accesso è stato eseguito in data 29/06/2023 alle ore 15.30, congiuntamente con il custode nominato **** Omissis ****.

L'ingresso al bene è stato permesso da una famiglia, composta da una coppia che ha dichiarato a verbale di essere coniugata, oltre la presenza di un minore, che la coppia dichiara essere il proprio figlio.

Gli occupanti consegnano al custode, copia di un contratto di locazione ad uso abitativo non registrato e pertanto non opponibile alla procedura.

Si allega, a tal proposito, il verbale di accesso redatto dal custode nominato sopra identificato e sottoscritto in pari data dallo scrivente esperto stimatore.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 50, SCALA E, INTERNO 9, PIANO S1

Trattasi di una piccola cantina, facente parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza, identificata con proprio subalterno catastale, ma che data la funzione di accessorio, deve considerarsi pertinenza dell'appartamento ubicato al piano quarto della scala "E", già descritto al bene n°1 del presente lotto.

Più in particolare, il bene in esame è una piccola cantina al piano S1 di detto fabbricato, con accesso anche dall'interno del vano scala "E".

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

L'accesso al lotto è stato eseguito in data 29/06/2023 alle ore 15.30, congiuntamente con il custode nominato **** Omissis ****.

Al momento dell'accesso congiunto per il bene in esame, non è stato possibile visionare l'immobile, in quanto la porta condominiale di accesso al piano S1 delle cantine e dei box/posto auto, era chiusa con lucchetto in ferro. Pertanto, vista la natura di accessorio, deve considerarsi ai fini della consistenza, quella risultante dalla planimetria catastale in atti e dal titolo di provenienza allegato, con identificati i confini e la superficie.

Si allega, a tal proposito, il verbale di accesso redatto dal custode nominato sopra identificato e sottoscritto in pari data dallo scrivente esperto stimatore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia, 50, scala E, interno 9, piano 4
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Corso Italia, 50, scala E, interno 9, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 50, SCALA E, INTERNO 9, PIANO 4

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'**** Omissis ****, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio e dalla relazione del Notaio Dott. **** Omissis ****, la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa. Devono intendersi qui fedelmente riportate e trascritte, sia la relazione notarile, che la relazione preliminare, entrambe già depositate nel fascicolo telematico.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 50, SCALA E, INTERNO 9, PIANO S1

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'**** Omissis ****, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio e dalla relazione del Notaio Dott. **** Omissis ****, la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa. Devono intendersi qui fedelmente riportate e trascritte, sia la relazione notarile, che la relazione preliminare, entrambe già depositate nel fascicolo telematico.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 50, SCALA E, INTERNO 9, PIANO 4

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)

Il tutto come meglio risulta dall'atto di compravendita a rogito del Notaio Dott.**** Omissis **** del 26/06/2017 - Repertorio n°89549 - Raccolta n°7195, registrato a Roma 1 il 27/06/2017 al n°18434 serie 1T e trascritto a Roma 2 il 28/06/2017 ai nn°30434/20983, del quale ne è stata richiesta ed ottenuta copia dal Notaio stesso in data 21/06/2023 ed allegato al fascicolo telematico, dal sottoscritto esperto stimatore.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 50, SCALA E, INTERNO 9, PIANO S1

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)

Il tutto come meglio risulta dall'atto di compravendita a rogito del Notaio Dott.**** Omissis **** del 26/06/2017 - Repertorio n°89549 - Raccolta n°7195, registrato a Roma 1 il 27/06/2017 al n°18434 serie 1T e trascritto a Roma 2 il 28/06/2017 ai nn°30434/20983, del quale ne è stata richiesta ed ottenuta copia dal Notaio stesso in data 21/06/2023 ed allegato al fascicolo telematico, dal sottoscritto esperto stimatore.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 50, SCALA E, INTERNO 9, PIANO 4

L'immobile in oggetto, confina con il pianerottolo del vano scala, interno 8, affaccio su area condominiale ed affaccio su rampa comune, il tutto come meglio si evince dall'atto di acquisto allegato alla presente e dalla planimetria catastale, anch'essa allegata alla presente procedura esecutiva.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 50, SCALA E, INTERNO 9, PIANO S1

L'immobile in oggetto, confina con cantina n.8 e n.10 e corridoio di accesso, salvo altri, il tutto come meglio si evince dall'atto di provenienza allegato alla presente e dalla planimetria catastale, anch'essa allegata alla presente procedura esecutiva.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 50, SCALA E, INTERNO 9, PIANO 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,00 mq	92,00 mq	1	92,00 mq	2,70 m	4°
Balconi	22,00 mq	22,00 mq	0,35	7,70 mq	2,70 m	4°
Totale superficie convenzionale:				99,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				99,70 mq		

La consistenza così come descritta, scaturisce dal rilievo eseguito dal sottoscritto esperto stimatore in data 29/06/2023, alla presenza del custode nominato e degli occupanti.

L'eventuale aggiudicatario deve considerare le superfici descritte come indicative del bene in oggetto e che la vendita sarà effettuata comunque a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, comprese eventuali servitù apparenti e non apparenti, accessori, vizi o altro.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 50, SCALA E, INTERNO 9, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	4,00 mq	5,00 mq	0,20	1,00 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				1,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,00 mq		

La consistenza così come descritta, è quella risultante dal titolo di provenienza, dalla planimetria catastale e dalla visura in atti del sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio.

L'eventuale aggiudicatario deve considerare le superfici descritte come indicative del bene in oggetto e che la vendita sarà effettuata comunque a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, comprese eventuali servitù apparenti e non apparenti, accessori, vizi o altro.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 50, SCALA E, INTERNO 9, PIANO 4

Per la cronistoria si fa riferimento alla visura storica catastale, estratta telematicamente dal sottoscritto dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 50, SCALA E, INTERNO 9, PIANO S1

Per la cronistoria si fa riferimento alla visura storica catastale, estratta telematicamente dal sottoscritto dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 50, SCALA E, INTERNO 9, PIANO 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	501	108		A2	2	5	104 mq	632,66 €	4	

Corrispondenza catastale

Da quanto potuto verificare al momento dell'accesso effettuato in data 29/06/2023, alla presenza del custode nominato ed a seguito delle operazioni peritali di rilievo metrico e fotografico, lo scrivente è in grado di riferire quanto segue:

L'immobile in oggetto, per quanto attiene le misure e superfici dei vani, è risultato verosimilmente conforme alla planimetria catastale, salvo qualche lievissima differenza di misure, ma non sostanziale.

Tuttavia il bene non è risultato pienamente conforme alla planimetria catastale in atti, poichè si evidenzia che la porta di accesso alla cucina è traslata lungo il tramezzo divisorio di circa ml. 1,00 ed è stato inoltre tamponato con una parete sottile, il passaggio tra l'ingresso ed il disimpegno che conduce alle camere, obbligando di fatto il passaggio alla zona notte, attraverso un solo varco.

Per quanto riportato sopra, si precisa che trattasi di opere riguardanti la diversa distribuzione interna e pertanto, al fine di ottenere la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico-edilizio, previa verifica di fattibilità con l'Ufficio Tecnico Comunale, andrà presentata una pratica edilizia per ripristinare lo stato dei luoghi conforme al grafico di progetto allegato alla Concessione Edilizia n°12214 rilasciata dal Comune di Anzio il 31/08/1987.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 50, SCALA E, INTERNO 9, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	501	119		C2	3	4	5 mq	19,01 €	S1	

Corrispondenza catastale

Per quanto attiene tale bene, deve intendersi di riferimento la visura e la planimetria catastale in atti nonché quanto risulta dall'atto di compravendita già meglio descritto. Per eventuali difformità presenti, dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi risultante dal progetto allegato alla Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Anzio, già meglio descritta.

PRECISAZIONI**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 50, SCALA E, INTERNO 9, PIANO S1**

L'accesso al lotto è stato eseguito in data 29/06/2023 alle ore 15.30, congiuntamente con il custode nominato **** Omissis ****.

Al momento dell'accesso congiunto per il bene in esame, non è stato possibile visionare l'immobile, in quanto la porta condominiale di accesso al piano S1 delle cantine e dei box/posto auto, era chiusa con lucchetto in ferro. Pertanto, vista la natura di accessorio, deve considerarsi ai fini della consistenza, quella risultante dalla planimetria catastale in atti e dal titolo di provenienza allegato, con identificati i confini e la superficie.

Si allega, a tal proposito, il verbale di accesso redatto dal custode nominato sopra identificato e sottoscritto in pari data dallo scrivente esperto stimatore.

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 50, SCALA E, INTERNO 9, PIANO 4**

Il fabbricato plurifamiliare del quale fa parte il bene in oggetto, è risultato esternamente in mediocre stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le porzioni esterne, che tutte le parti comuni interne, quali il vano scala, l'ascensore (chiuso e non funzionante al momento dell'accesso come affermato anche dagli occupanti del bene in esame), della passerella di accesso e della zona del piano interrato, interdetta al passaggio

pedonale, in quanto chiusa con lucchetti provvisori.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 50, SCALA E, INTERNO 9, PIANO S1

Il fabbricato plurifamiliare del quale fa parte il bene in oggetto, è risultato esternamente in mediocre stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le porzioni esterne che tutte le parti comuni interne, quali il vano scala, l'ascensore (non funzionante al momento dell'accesso come affermato anche dagli occupanti del bene n°1), della passerella di accesso e della zona piano interrato, interdetta al passaggio pedonale, in quanto chiusa con lucchetti provvisori.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 50, SCALA E, INTERNO 9, PIANO 4

Devono considerarsi parti comuni tutte le parti strutturali, impiantistiche, di copertura, la passerella di accesso, gli scarichi, le utenze, il corpo ascensore, ecc., che normalmente lo sono considerate a norma del Codice Civile (artt. 1117 e seguenti del codice civile).

Si precisa tra l'altro che non risulta alcun regolamento di condominio, nonchè eventuale amministratore di condominio, che gestisca il condominio del quale è parte il bene.

Inoltre, dalla documentazione catastale richiesta telematicamente, non risulta depositato in atti l'elaborato planimetrico generale con individuazione dei subalterni. Pertanto il sottoscritto precisa che, salvo quanto possa risultare dai titoli di acquisto o da altra documentazione probante, deve intendersi valido quanto espresso a norma di legge sulle parti comuni.

Restano sempre fatti salvi i diritti dei terzi, che dovessero in un secondo momento dimostrare con ulteriore documentazione altre tesi, sollevando sin da ora l'esperto stimatore da ogni responsabilità in merito a fatti sopraggiunti in un secondo tempo o estranei alla sua conoscenza.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 50, SCALA E, INTERNO 9, PIANO S1

Devono considerarsi parti comuni tutte le parti strutturali, impiantistiche, di copertura, la passerella di accesso, gli scarichi, le utenze, il corpo ascensore, ecc., che normalmente lo sono considerate a norma del Codice Civile (artt. 1117 e seguenti del codice civile).

Si precisa tra l'altro che non risulta alcun regolamento di condominio, nonchè eventuale amministratore di condominio, che gestisca il condominio del quale è parte il bene.

Inoltre, dalla documentazione catastale richiesta telematicamente, non risulta depositato in atti l'elaborato planimetrico generale con individuazione dei subalterni. Pertanto il sottoscritto precisa che, salvo quanto possa risultare dai titoli di acquisto o da altra documentazione probante, deve intendersi valido quanto espresso a norma di legge sulle parti comuni.

Restano sempre fatti salvi i diritti dei terzi, che dovessero in un secondo momento dimostrare con ulteriore documentazione altre tesi, sollevando sin da ora l'esperto stimatore da ogni responsabilità in merito a fatti sopraggiunti in un secondo tempo o estranei alla sua conoscenza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 50, SCALA E, INTERNO 9, PIANO 4

Il bene di cui all'oggetto, destinato ad appartamento, è risultato in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

Le strutture portanti di elevazione del fabbricato son in c.a. misto a muratura portante.

La copertura è a terrazzo, con uscita sulla copertura per i servizi vari.

Le pareti esterne sono risultate tutte intonacate civilmente, senza alcuna distinzione con altri materiali, con evidenti fenomeni di degrado e distacco di alcune porzioni ammalorate, dovute ad infiltrazioni o altro, così come per i terrazzi esterni. Gli infissi risultano installati sono almeno da quanto potuto visionare, con rifinitura in legno scuro.

Sono presenti alle bucatore, serrande avvolgibili in Pvc.

Anche internamente le pareti risultano tutte intonacate civilmente e tinteggiate, ma con evidenti fenomeni di muffa o condensa alle pareti ed ai soffitti.

Per quanto attiene il vano cucina ed i bagni, andranno tutti ristrutturati completamente, in quanto si notano problemi di scarico, di umidità, di fuoriuscita di acqua dai sanitari, di malfunzionamenti dell'aspiratore, ecc.

Per tutti gli impianti non sono state fornite certificazioni e pertanto andranno tutti completamente sostituiti (elettrico, idrico sanitario, termico in quanto neanche la caldaia è collegata, ecc.), per adeguarli alla normativa vigente, fino al rilascio di dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte da parte di ditta autorizzata.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 50, SCALA E, INTERNO 9, PIANO S1

Per le caratteristiche costruttive, ci si riporta a quanto già affermato per lo stato conservativo del fabbricato. inoltre si fa presente che le aree comuni al piano S1, benchè parzialmente inaccessibili in quanto risultata chiusa la porta di accesso condominiale con lucchetto, sono risultate in pessimo stato di conservazione e manutenzione ed al momento dell'accesso, almeno per la porzione visitata, la stessa era anche priva di illuminazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 50, SCALA E, INTERNO 9, PIANO 4

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'accesso è stato eseguito in data 29/06/2023 alle ore 15.30, congiuntamente con il custode nominato **** Omissis ****.

L'ingresso al bene è stato permesso da una famiglia, composta da una coppia che ha dichiarato a verbale di essere coniugata, oltre la presenza di un minore, che la coppia dichiara essere il proprio figlio.

Gli occupanti consegnano al custode, copia di un contratto di locazione ad uso abitativo non registrato e pertanto non opponibile alla procedura.

Si allega, a tal proposito, il verbale di accesso redatto dal custode nominato sopra identificato e sottoscritto in pari data dallo scrivente esperto stimatore.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 50, SCALA E, INTERNO 9, PIANO S1

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'accesso al lotto è stato eseguito in data 29/06/2023 alle ore 15.30, congiuntamente con il custode nominato **** Omissis ****.

L'ingresso al bene non è stato possibile, in quanto la porta di accesso dall'interno del vano scala all'intero piano S1, era chiusa con lucchetto condominiale.

Ad ogni modo, il bene dovrà essere lasciato libero da persone o cose ed in caso contrario, il custode già nominato dal Sig. Giudice, provvederà nel rispetto della normativa vigente, a comunicare al sig. giudice eventuali problematiche, il quale provvederà di conseguenza.

Si allega, a tal proposito, il verbale di accesso redatto dal custode nominato sopra identificato e sottoscritto in pari data dallo scrivente esperto stimatore.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 50, SCALA E, INTERNO 9, PIANO 4

PRIMO ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE:

Il Notaio ha certificato la provenienza ultraventennale, risalendo al dante causa:

A Favore di **** Omissis **** per atto di compravendita del 28/12/1994 Notaio **** Omissis **** Rep. 92516 trascritto il 18/01/1995 nn. 2037/1371

Contro **** Omissis ****

CONTINUITA' TRASCRIZIONI:

A favore di **** Omissis **** per atto di decreto di trasferimento immobili del 11/03/2004 n. Rep. 1505 Tribunale di Velletri trascritto il 24/03/2004 nn. 15060/9542

Contro **** Omissis ****.

A Favore di **** Omissis **** per atto di compravendita del 22/11/2004 Notaio **** Omissis **** Rep. 41728/12694 trascritto il 25/11/2004 nn.69961/43543 contro **** Omissis ****.

A favore **** Omissis **** per atto per atto di compravendita del 25/01/2005 Notaio **** Omissis **** Rep. 42344/13007 trascritto il 27/01/2005 nn.4556/2815 contro **** Omissis ****

A favore di **** Omissis **** per atto per atto di compravendita del 28/07/2008 Notaio **** Omissis **** Rep. 325864/5979 trascritto il 31/07/2008 nn.46201/26537 contro **** Omissis ****.

A favore di **** Omissis **** per atto di decreto di trasferimento immobili del 29/05/2015 n. Rep. 3142 Tribunale di Velletri trascritto il 03/07/2015 nn. 26517/19113 contro **** Omissis ****.

A favore di **** Omissis **** per atto per atto di compravendita del 26/06/2017 Notaio **** Omissis **** Rep. 89549/7195 trascritto il 28/06/2017 nn.30434/20983 contro **** Omissis ****, come sopra generalizzato.

Il tutto come meglio evidenziato nella relazione notarile e nella relazione preliminare, entrambe già depositate all'interno del fascicolo telematico.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 50, SCALA E, INTERNO 9, PIANO S1

PRIMO ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE:

Il Notaio ha certificato la provenienza ultraventennale, risalendo al dante causa:

A Favore di **** Omissis **** per atto di compravendita del 28/12/1994 Notaio **** Omissis **** Rep. 92516 trascritto il 18/01/1995 nn. 2037/1371

Contro **** Omissis ****

CONTINUITA' TRASCRIZIONI:

A favore di **** Omissis **** per atto di decreto di trasferimento immobili del 11/03/2004 n. Rep. 1505 Tribunale di Velletri trascritto il 24/03/2004 nn. 15060/9542

Contro **** Omissis ****.

A Favore di **** Omissis **** per atto di compravendita del 22/11/2004 Notaio **** Omissis **** Rep. 41728/12694 trascritto il 25/11/2004 nn.69961/43543 contro **** Omissis ****.

A favore **** Omissis **** per atto per atto di compravendita del 25/01/2005 Notaio **** Omissis **** Rep. 42344/13007 trascritto il 27/01/2005 nn.4556/2815 contro **** Omissis ****

A favore di **** Omissis **** per atto per atto di compravendita del 28/07/2008 Notaio **** Omissis **** Rep. 325864/5979 trascritto il 31/07/2008 nn.46201/26537 contro **** Omissis ****.

A favore di **** Omissis **** per atto di decreto di trasferimento immobili del 29/05/2015 n. Rep. 3142 Tribunale di Velletri trascritto il 03/07/2015 nn. 26517/19113 contro **** Omissis ****.

A favore di **** Omissis **** per atto per atto di compravendita del 26/06/2017 Notaio **** Omissis **** Rep. 89549/7195 trascritto il 28/06/2017 nn.30434/20983 contro **** Omissis ****, come sopra generalizzato.

Il tutto come meglio evidenziato nella relazione notarile e nella relazione preliminare, entrambe già depositate all'interno del fascicolo telematico.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 50, SCALA E, INTERNO 9, PIANO 4

ISCRIZIONI:

Ipoteca Volontaria: Conservatoria di Roma 2 del 28/06/2017 nn.30435/5263

Titolo Mutuo Fondiario, atto Notaio **** Omissis **** del 26/06/2017 - Rep. n.89550/7196, Capitale € 88.000,00 Totale € 158.400,00

A FAVORE: **** Omissis ****

CONTRO: **** Omissis **** per la quota di 1/1.

Grava su Catasto fabbricati del Comune di Anzio Corso Italia 50:

a) Fg. 17 part. 501 sub 108 ctg A/2 Diritto di proprietà 1/1

b) Fg. 17 part. 501 sub 119 ctg C/2 Diritto di proprietà 1/1

TRASCRIZIONI:

Verbale di Pignoramento Immobiliare del 23/05/2023 Rep. n.2822 - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Velletri Reg. Gen. n. 29280 - Reg. Part. n.20563 del 25/05/2023

GRAVA su:

a) Fg. 17 part. 501 sub 108 ctg A/2 Diritto di proprietà 1/1

b) Fg. 17 part. 501 sub 119 ctg C/2 Diritto di proprietà 1/1

A FAVORE: **** Omissis ****

CONTRO: **** Omissis **** per la quota di 1/1.

Il tutto come meglio si evince dalla relazione preliminare depositata dall'**** Omissis ****, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio e dalla relazione del Notaio Dott. **** Omissis ****.

Devono intendersi qui fedelmente riportate e trascritte, sia la relazione notarile, che la relazione preliminare, entrambe già depositate nel fascicolo telematico.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 50, SCALA E, INTERNO 9, PIANO S1

ISCRIZIONI:

Ipoteca Volontaria: Conservatoria di Roma 2 del 28/06/2017 nn.30435/5263

Titolo Mutuo Fondiario, atto Notaio **** Omissis **** del 26/06/2017 - Rep. n.89550/7196, Capitale € 88.000,00 Totale € 158.400,00

A FAVORE: **** Omissis ****

CONTRO: **** Omissis **** per la quota di 1/1.

Grava su Catasto fabbricati del Comune di Anzio Corso Italia 50:

a) Fg. 17 part. 501 sub 108 ctg A/2 Diritto di proprietà 1/1

b) Fg. 17 part. 501 sub 119 ctg C/2 Diritto di proprietà 1/1

TRASCRIZIONI:

Verbale di Pignoramento Immobiliare del 23/05/2023 Rep. n.2822 - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Velletri Reg. Gen. n. 29280 - Reg. Part. n.20563 del 25/05/2023

GRAVA su:

a) Fg. 17 part. 501 sub 108 ctg A/2 Diritto di proprietà 1/1

b) Fg. 17 part. 501 sub 119 ctg C/2 Diritto di proprietà 1/1

A FAVORE: **** Omissis ****

CONTRO: **** Omissis **** per la quota di 1/1.

Il tutto come meglio si evince dalla relazione preliminare depositata dall'**** Omissis ****, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio e dalla relazione del Notaio Dott. **** Omissis ****.

Devono intendersi qui fedelmente riportate e trascritte, sia la relazione notarile, che la relazione preliminare, entrambe già depositate nel fascicolo telematico.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 50, SCALA E, INTERNO 9, PIANO 4

Il fabbricato di maggiore consistenza del quale fa parte il bene oggetto di pignoramento, secondo la Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n°23 dell'11 marzo 2002, ricade in zona "B" (Aree edificate e/o di completamento), il tutto come meglio risulta dagli atti informatizzati, nella sezione dedicata, presenti sul sito istituzionale del Comune di Anzio.

A tal proposito lo scrivente esperto stimatore, procede ad allegare la documentazione del caso, tra cui lo stralcio del Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 19/02/2005, nonché stralci delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) e della Tavola n°4 di variante al P.R.G. con allegata legenda.

Inoltre si fa presente che tale zona ricade, tra l'altro, in zona sismica e pertanto per qualsiasi intervento di natura strutturale, è necessario richiedere ed ottenere sempre l'autorizzazione sismica da parte dell'organo competente in materia.

In definitiva, per quanto attiene l'immobile oggetto di stima, devono intendersi qui fedelmente riportati e trascritti tutti i paragrafi del presente elaborato peritale, dei quali l'eventuale aggiudicatario dovrà necessariamente prenderne visione, accettarne i contenuti e ritenerli di suo gradimento prima di partecipare alla relativa asta.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 50, SCALA E, INTERNO 9, PIANO S1

Il fabbricato di maggiore consistenza del quale fa parte il bene oggetto di pignoramento, secondo la Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n°23 dell'11 marzo 2002, ricade in zona "B" (Aree edificate e/o di completamento), il tutto come meglio risulta dagli atti informatizzati, nella sezione dedicata, presenti sul sito istituzionale del Comune di Anzio.

A tal proposito lo scrivente esperto stimatore, procede ad allegare la documentazione del caso, tra cui lo

stralcio del Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 19/02/2005, nonché stralci delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) e della Tavola n°4 di variante al P.R.G. con allegata legenda.

Inoltre si fa presente che tale zona ricade, tra l'altro, in zona sismica e pertanto per qualsiasi intervento di natura strutturale, è necessario richiedere ed ottenere sempre l'autorizzazione sismica da parte dell'organo competente in materia.

In definitiva, per quanto attiene l'immobile oggetto di stima, devono intendersi qui fedelmente riportati e trascritti tutti i paragrafi del presente elaborato peritale, dei quali l'eventuale aggiudicatario dovrà necessariamente prenderne visione, accettarne i contenuti e ritenerli di suo gradimento prima di partecipare alla relativa asta.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 50, SCALA E, INTERNO 9, PIANO 4

In data 04/07/2023, il sottoscritto esperto stimatore, in adempimento all'incarico affidatogli ed ai quesiti così come disposti dal Sig. Giudice e depositati in Cancelleria, rimette via Pec al Comune di Anzio, istanza di accesso agli atti completa di allegati, registrata con il Prot. n°0050145 del 04/07/2023, relativamente al fabbricato del quale fanno parte i beni in oggetto.

Successivamente lo scrivente, in data 13/07/2023, convocato dall'addetto all'archivio comunale, si è recato presso i Pubblici Uffici per prendere visione della documentazione richiesta ed in tale data ha proceduto ad estrarre copia della documentazione all'interno del fascicolo d'ufficio relativamente a tale fabbricato.

Da quanto esibito da parte dell'addetto comunale, incaricato dell'accesso agli atti, salvo eventuali altre pratiche e/o modifiche, titoli autorizzativi o quant'altro non mostrato allo scrivente in tali accessi agli atti, il sottoscritto è in grado di poter riferire e relazionare quanto segue:

Il fabbricato di maggiore consistenza, composto da più corpi scala ad uso abitazione, del quale fanno parte i beni oggetto di esecuzione, è stato realizzato in forza di Concessione Edilizia n°12214 rilasciata dal Comune di Anzio in data 31/08/1987 alla Soc. **** Omissis ****, alla quale risulta allegato il grafico di progetto, esaminato dalla Commissione Edilizia e con apposizione del timbro del parere favorevole della stessa in data 17/07/1987. Relativamente a tale Concessione Edilizia ed al grafico sopra richiamato, si allegano la richiesta di rilascio della concessione edilizia per il lotto n°8, la relazione tecnica, una voltura della suddetta concessione, la lettera di sospensione dei lavori per mancati adempimenti alle convenzioni stipulate, lettera di predisposizione delle concessioni, relazione di cui alla legge n.373 del 30.04.1976, ecc.

Infine è stata presentata una D.I.A. protocollata con il n.21791 del 03/05/2007, riguardante più unità immobiliari, tra cui l'appartamento in oggetto, per demolizione e rifacimento totale dei bagni, compresa la sostituzione dell'impianto idraulico, rivestimenti e sanitari oltre la tinteggiatura degli interi appartamenti, della quale si allega il modulo "F" e "G", rinvenuti nel fascicolo, ma mancanti di comunicazioni di inizio fine lavori, collaudi vari, ecc.

Si sottolinea altresì che all'interno del fascicolo esibitomi, non risulta richiesta o rilasciata dal Comune di Anzio, alcuna attestazione e/o certificato di agibilità o alcuna nota in merito.

Il tutto come meglio risulta dall'art. 10 dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Dott.**** Omissis **** del 26/06/2017 - Repertorio n°89549 - Raccolta n°7195, registrato a Roma 1 il 27/06/2017 al n°18434 serie 1T e trascritto a Roma 2 il 28/06/2017 ai nn°30434/20983, allegato al fascicolo telematico dal sottoscritto esperto stimatore.

Dal confronto tra il progetto allegato alla Concessione Edilizia sopra richiamata e lo stato dei luoghi, così come rilevato e fotografato dal sottoscritto C.T.U. al momento del sopralluogo congiunto con il custode nominato, effettuato in data 29/06/2023 ed alla presenza degli attuali occupanti senza titolo opponibile alla procedura, si può affermare che sussiste pressochè corrispondenza, salvo una lieve differenza nella distribuzione interna. Infatti il passaggio diretto tra l'ingresso ed il disimpegno è stato chiuso ed è stata apportata anche una modifica ai ripostigli di progetto, oltre a lievissime modifiche nella posizione delle porte interne e nella minore dimensione di alcune finestre della cucina e del soggiorno.

Per la piena conformità edilizia ed urbanistica per la diversa distribuzione interna, andrà presentata una pratica edilizia in sanatoria, per ripristinare lo stato dei luoghi conforme al progetto approvato, al fine di rispettare le relazioni tecniche, le convenzioni, gli standard delle convenzioni, ecc. Inoltre andranno resi conformi alla normativa vigente, con rilascio di dichiarazioni di conformità, tutti gli impianti tecnologici presenti, redigere una variazione catastale e solo successivamente andrà presentata la segnalazione certificata di agibilità. Tutti l'iter procedimentale appena descritto, andrà sempre preliminarmente concordato con l'Ufficio Tecnico di competenza, che avrà l'onere di verificare la correttezza di tutti i passaggi ed emettere le sanzioni ed oblazioni dovute per il caso in esame.

In conclusione, l'eventuale aggiudicatario è a conoscenza delle spese tecniche, edili, sanzioni ed oblazioni, diritti di segreteria, comunali e catastali, accessori e quant'altro fosse necessario, oltre i rischi legati all'approvazione della suddetta pratica da parte di tutti gli enti preposti.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 50, SCALA E, INTERNO 9, PIANO S1

In data 04/07/2023, il sottoscritto esperto stimatore, in adempimento all'incarico affidatogli ed ai quesiti così come disposti dal Sig. Giudice e depositati in Cancelleria, rimette via Pec al Comune di Anzio, istanza di accesso agli atti completa di allegati, registrata con il Prot. n°0050145 del 04/07/2023, relativamente al fabbricato del quale fanno parte i beni in oggetto.

Successivamente lo scrivente, in data 13/07/2023, convocato dall'addetto all'archivio comunale, si è recato presso i Pubblici Uffici per prendere visione della documentazione richiesta ed in tale data ha proceduto ad estrarre copia della documentazione all'interno del fascicolo d'ufficio relativamente a tale fabbricato.

Da quanto esibito da parte dell'addetto comunale, incaricato dell'accesso agli atti, salvo eventuali altre pratiche e/o modifiche, titoli autorizzativi o quant'altro non mostrato allo scrivente in tali accessi agli atti, il sottoscritto è in grado di poter riferire e relazionare quanto segue:

Il fabbricato di maggiore consistenza, composto da più corpi scala ad uso abitazione, del quale fanno parte i beni oggetto di esecuzione, è stato realizzato in forza di Concessione Edilizia n°12214 rilasciata dal Comune di Anzio in data 31/08/1987 alla Soc. **** Omissis ****, alla quale risulta allegato il grafico di progetto, esaminato dalla Commissione Edilizia e con apposizione del timbro del parere favorevole della stessa in data 17/07/1987. Relativamente a tale Concessione Edilizia ed al grafico sopra richiamato, si allegano la richiesta di rilascio della concessione edilizia per il lotto n°8, la relazione tecnica, una voltura della suddetta concessione, la lettera di sospensione dei lavori per mancati adempimenti alle convenzioni stipulate, lettera di predisposizione delle concessioni, relazione di cui alla legge n.373 del 30.04.1976, ecc.

Infine è stata presentata una D.I.A. protocollata con il n.21791 del 03/05/2007, riguardante più unità immobiliari, tra cui l'appartamento in oggetto, per demolizione e rifacimento totale dei bagni, compresa la sostituzione dell'impianto idraulico, rivestimenti e sanitari oltre la tinteggiatura degli interi appartamenti, della quale si allega il modulo "F" e "G", rinvenuti nel fascicolo, ma mancanti di comunicazioni di inizio fine lavori, collaudi vari, ecc.

Si sottolinea altresì che all'interno del fascicolo esibiti, non risulta richiesta o rilasciata dal Comune di Anzio, alcuna attestazione e/o certificato di agibilità o alcuna nota in merito.

Il tutto come meglio risulta dall'art. 10 dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Dott.**** Omissis **** del 26/06/2017 - Repertorio n°89549 - Raccolta n°7195, registrato a Roma 1 il 27/06/2017 al n°18434 serie 1T e trascritto a Roma 2 il 28/06/2017 ai nn°30434/20983, allegato al fascicolo telematico dal sottoscritto esperto stimatore.

Dal confronto tra il progetto allegato alla Concessione Edilizia sopra richiamata e la planimetria catastale in atti sembra esserci corrispondenza, mentre per lo stato dei luoghi, in caso di differenze edilizie sostanziali, l'eventuale aggiudicatario è a conoscenza che dovrà ripristinare lo stato dei luoghi conforme al progetto approvato ed allegato alla Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Anzio sopra meglio precisata, comprese le spese tecniche, edili, sanzioni ed oblazioni, diritti di segreteria, comunali e catastali, accessori e quant'altro fosse necessario, oltre i rischi legati all'approvazione della suddetta pratica da parte di tutti gli enti preposti. Ad ogni modo lo scrivente provvederà a deprezzare il lotto di una quota percentuale che tenga conto di quanto appena descritto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 50, SCALA E, INTERNO 9, PIANO 4

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

All'interno del corpo scala "E" del fabbricato di maggiore consistenza, non è stata rinvenuta alcuna targa con il nominativo o riferimenti di alcun amministratore del condominio, così come anche riferito dagli occupanti del bene in esame, che hanno confermato che non vi è amministratore, nonostante sia obbligatorio per Legge. Eventuali oneri che dovessero risultare in futuro, rimarranno a carico dell'eventuale aggiudicatario e pertanto lo scrivente esperto stimatore, provvederà a deprezzare il bene, oltre che per quanto già evidenziato, anche per gli eventuali oneri condominiali.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ANZIO (RM) - CORSO ITALIA, 50, SCALA E, INTERNO 9, PIANO S1

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

All'interno del corpo scala "E" del fabbricato di maggiore consistenza, non è stata rinvenuta alcuna targa con il nominativo o riferimenti di alcun amministratore del condominio, così come anche riferito dagli occupanti del bene in esame, che hanno confermato che non vi è amministratore, nonostante sia obbligatorio per Legge. Eventuali oneri che dovessero risultare in futuro, rimarranno a carico dell'eventuale aggiudicatario e pertanto lo scrivente esperto stimatore, provvederà a deprezzare il bene, oltre che per quanto già evidenziato, anche per

gli eventuali oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I due beni, benchè costituenti due unità immobiliari autonome, ognuna con proprio identificativo catastale, dovranno essere considerati unico lotto, in quanto la cantina al piano S1, deve considerarsi accessorio diretto dell'abitazione al piano quarto.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia, 50, scala E, interno 9, piano 4
Trattasi di un appartamento facente parte di un complesso immobiliare, composto da più corpi scala ed ubicato al piano quarto della scala "E" di detto fabbricato condominiale. L'immobile attualmente è suddiviso in un salone con accesso diretto su balcone, una cucina, due camere, due bagni di cui solamente uno munito di finestra, oltre un piccolo balcone con accesso dalla camera da letto maggiore. L'accesso avviene dalla strada attraverso una passerella che conduce al vano scala "E", ove per mezzo di una scala a due rampe si raggiunge il bene in esame; lo stesso stabile è provvisto di ascensore, ma al momento dell'accesso è risultato chiuso e non funzionante.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 501, Sub. 108, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 114.655,00
Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.
I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale, dello stato di manutenzione e conservazione, del piano e dell'esposizione.
Il valore attuale dell'immobile, ad uso appartamento, censito in Catasto come categoria A/2, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.
Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.
Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari, dalle quotazioni del Borsino Immobiliare, nonché da altre stime redatte nella stessa zona.
Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

S T I M A

Appartamento ad uso civile abitazione, (attualmente occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura), catastalmente censito come A/2, sito al piano 4° - scala "E" - Int. 9, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, costituito in totale da più corpi scala, sito nel Comune di Anzio (RM), Corso Italia n°50 , distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 17, con la particella n°501, subalterno n°108, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie totale mq. 104, Rendita € 632,66.

Canone medio annuo di locazione presunto per immobili ricadenti in edifici limitrofi, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 4.800,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 6,00%, pari ad € 288,00; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 864,00; per quote sfitto ed inesigibilità: l'3,00%, pari ad € 144,00; per quote condominiali a carico del proprietario: l'3,00% pari ad € 144,00. Totale spese annue a carico del proprietario: € 1.440,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 3.360,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,00%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula: $V = 3.360,00 \text{ diviso } 0,030 = € 112.000,00$.

Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. e del Borsino Immobiliare per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune, nonché con stime comparabili redatte per immobili simili nella stessa zona. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per appartamenti, un valore di mercato compreso tra 1.100 e 1.600 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare per la zona in oggetto, calcolando la tipologia in stabili di 2° fascia tra 866 €/mq. e 1.210 €/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 1.150 euro/mq., nella media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Anzio, dello stato di manutenzione sia interno che esterno del fabbricato, del tipo di rifiniture e della connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Appartamento ad uso residenziale sito al piano quarto della scala "E", il tutto sopra dettagliatamente descritto.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 99,70 x 1.150,00 €/mq = € 114.655,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 114.655,00 = (euro centoquattordicimilaseicentocinquantacinque e centesimi zero).

Si fa notare, infine, che tale valore così come scaturito, sommato a quello del valore della cantina di cui al bene n°2 del presente lotto, è pressochè corrispondente, col valore indicato nell'atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 26/06/2017 - Rep. 89549, stabilito concordemente tra le parti, in regime di libero mercato, pari ad € 110.000,00.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Corso Italia, 50, scala E, interno 9, piano S1
Trattasi di una piccola cantina, facente parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza, identificata con proprio subalterno catastale, ma che data la funzione di accessorio, deve considerarsi pertinenza dell'appartamento ubicato al piano quarto della scala "E", già descritto al bene n°1 del presente lotto. Più in particolare, il bene in esame è una piccola cantina al piano S1 di detto fabbricato, con accesso anche dall'interno del vano scala "E".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 501, Sub. 119, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.150,00
Trattasi di una cantina al piano S1 (primo interrato), facente parte del fabbricato di maggiore consistenza ove è ubicato anche l'appartamento descritto come bene n°1 e pertanto, anche se

catastalmente forma unità immobiliare autonoma, a parere dello scrivente, si ritiene di dover formare unico lotto con l'appartamento al piano quarto ad uso abitazione, in quanto tale cantina, deve considerarsi pertinenza dello stesso.

L'immobile in esame è sito nel Comune di Anzio (RM), Corso Italia n°50, piano S1, Int. 9, distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 17, con la particella n°501, subalterno n°119, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza mq.4, Sup. Catastale mq.5, Rendita € 19,01.

STIMA:

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

Il valore dell'immobile sopra meglio descritto ed identificato, alla luce di tutte le sue caratteristiche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione del fabbricato, scaturisce quindi come segue: cantina sita al piano 1° sottostrada; superficie totale commerciale omogeneizzata: mq.1,00 x 1.150,00 €/mq (valore già determinato ed usato per la stima del bene n°1 del presente lotto unico) = € 1.150,00. (euro millecentocinquanta e centesimi zero).

Si fa notare, infine, che tale valore così come scaturito, sommato a quello del valore dell'appartamento di cui al bene n°1 del presente lotto, è pressochè corrispondente, col valore indicato nell'atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis **** del 26/06/2017 - Rep. 89549, stabilito concordemente tra le parti, in regime di libero mercato, pari ad € 110.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Anzio (RM) - Corso Italia, 50, scala E, interno 9, piano 4	99,70 mq	1.150,00 €/mq	€ 114.655,00	100,00%	€ 114.655,00
Bene N° 2 - Cantina Anzio (RM) - Corso Italia, 50, scala E, interno 9, piano S1	1,00 mq	1.150,00 €/mq	€ 1.150,00	100,00%	€ 1.150,00
				Valore di stima:	€ 115.805,00

Valore di stima: € 115.805,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

Valore finale di stima: € 98.434,25

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 15% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione di quanto già esposto nel paragrafo della regolarità edilizia che qui deve intendersi riportato e trascritto, tra cui la lieve differenza nella distribuzione interna e le lievi modifiche sia della posizione di alcune porte che della dimensione di alcune finestre.

Le modifiche descritte sulla distribuzione interna, dovranno essere oggetto di ripristino conforme al progetto allegato alla concessione edilizia e sono subordinate alla richiesta di autorizzazione agli organi competenti da parte dell'eventuale aggiudicatario all'asta, il quale dovrà sostenere a proprie cure e spese tali interventi, oltre ai rischi legati all'approvazione della richiesta suddetta da parte degli uffici preposti, oltre al rifacimento degli impianti tecnologici presenti, alla variazione catastale, fino alla presentazione della segnalazione certificata di agibilità.

In ultimo il bene n°1 costituente il presente lotto, è attualmente occupato e tenuto in uso da terzi (una famiglia costituita da due persone ed un bambino di circa 4 anni), senza però titolo opponibile alla procedura, il tutto come dichiarato nel verbale di accesso, depositato nel fascicolo telematico della procedura. Inoltre il bene n°2, piccola cantina pertinenziale, non è risultata accessibile, poichè la porta di accesso al piano condominiale S1, era chiusa con lucchetto in ferro e pertanto se ne è tenuto conto nella valutazione per eventuali difformità.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì gli eventuali ritardi per il rilascio dei beni liberi da persone e/o cose, anche alla luce di quanto descritto.

Infine i beni in esame non godono della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il piano S1, ove è ubicata la piccola cantina, è risultato inaccessibile in quanto chiuso da lucchetti apposti da terzi e pertanto per la consistenza, si veda la planimetria catastale in atti ed il titolo di provenienza, dove vengono precisati i confinanti. Eventuali difformità nell'immobile, benchè di esigue dimensioni, dovranno considerarsi da ripristinare conformi al progetto approvato ed allegato alla concessione edilizia. Infine nel caso dovesse essere occupata da cose e/o detenuta da persone senza titolo, dovrà essere liberata ed il custode nominato dal Sig. Giudice, ne curerà gli aspetti amministrativi.

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 13/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Priori Michele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 1) Verbale di accesso congiunto con il custode nominato

- ✓ Altri allegati - 2) Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - 3) Richiesta di accesso agli atti
- ✓ Altri allegati - 4) Documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - 5) Planimetrie di rilievo
- ✓ Altri allegati - 6) Richiesta e copia atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - 7) Valori OMI - Agenzia Entrate
- ✓ Altri allegati - 8) Valori Borsino Immobiliare
- ✓ Altri allegati - 9) Documentazione urbanistica (Delibera C.R., NTA e stralcio grafico variante PRG)
- ✓ Altri allegati - 10) Documentazione edilizia fabbricato
- ✓ Altri allegati - 11) Invio Raccomandata accesso sui luoghi al debitore
- ✓ Altri allegati - 12) Pec accesso congiunto con custode nominato
- ✓ Altri allegati - 13) Copia contratto locazione non registrato
- ✓ Altri allegati - 14) Ricevuta invio perizia creditore procedente
- ✓ Altri allegati - 15) Ricevuta invio perizia al debitore esecutato

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia, 50, scala E, interno 9, piano 4
Trattasi di un appartamento facente parte di un complesso immobiliare, composto da più corpi scala ed ubicato al piano quarto della scala "E" di detto fabbricato condominiale. L'immobile attualmente è suddiviso in un salone con accesso diretto su balcone, una cucina, due camere, due bagni di cui solamente uno munito di finestra, oltre un piccolo balcone con accesso dalla camera da letto maggiore. L'accesso avviene dalla strada attraverso una passerella che conduce al vano scala "E", ove per mezzo di una scala a due rampe si raggiunge il bene in esame; lo stesso stabile è provvisto di ascensore, ma al momento dell'accesso è risultato chiuso e non funzionante. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 501, Sub. 108, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di maggiore consistenza del quale fa parte il bene oggetto di pignoramento, secondo la Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n°23 dell'11 marzo 2002, ricade in zona "B" (Aree edificate e/o di completamento), il tutto come meglio risulta dagli atti informatizzati, nella sezione dedicata, presenti sul sito istituzionale del Comune di Anzio. A tal proposito lo scrivente esperto stimatore, procede ad allegare la documentazione del caso, tra cui lo stralcio del Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 19/02/2005, nonché stralci delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) e della Tavola n°4 di variante al P.R.G. con allegata legenda. Inoltre si fa presente che tale zona ricade, tra l'altro, in zona sismica e pertanto per qualsiasi intervento di natura strutturale, è necessario richiedere ed ottenere sempre l'autorizzazione sismica da parte dell'organo competente in materia. In definitiva, per quanto attiene l'immobile oggetto di stima, devono intendersi qui fedelmente riportati e trascritti tutti i paragrafi del presente elaborato peritale, dei quali l'eventuale aggiudicatario dovrà necessariamente prenderne visione, accettarne i contenuti e ritenerli di suo gradimento prima di partecipare alla relativa asta.
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Anzio (RM) - Corso Italia, 50, scala E, interno 9, piano S1
Trattasi di una piccola cantina, facente parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza, identificata con proprio subalterno catastale, ma che data la funzione di accessorio, deve considerarsi pertinenza dell'appartamento ubicato al piano quarto della scala "E", già descritto al bene n°1 del presente lotto. Più in particolare, il bene in esame è una piccola cantina al piano S1 di detto fabbricato, con accesso anche dall'interno del vano scala "E". Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 501, Sub. 119, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di maggiore consistenza del quale fa parte il bene oggetto di pignoramento, secondo la Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n°23 dell'11 marzo 2002, ricade in zona "B" (Aree edificate e/o di completamento), il tutto come meglio risulta dagli atti informatizzati, nella sezione dedicata, presenti sul sito istituzionale del Comune di Anzio. A tal proposito lo scrivente esperto stimatore, procede ad allegare la documentazione del caso, tra cui lo stralcio del Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 19/02/2005, nonché stralci delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) e della Tavola n°4 di variante al P.R.G. con allegata legenda. Inoltre si fa presente che tale zona ricade, tra l'altro, in zona sismica e pertanto per qualsiasi intervento di natura strutturale, è necessario richiedere ed ottenere sempre l'autorizzazione sismica da parte dell'organo competente in materia. In definitiva, per quanto attiene l'immobile oggetto di stima, devono intendersi qui fedelmente riportati e trascritti tutti i paragrafi del presente elaborato peritale, dei quali l'eventuale aggiudicatario dovrà necessariamente prenderne visione, accettarne i contenuti e ritenerli di suo gradimento prima di partecipare alla relativa asta.

Prezzo base d'asta: € 98.434,25

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 201/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 98.434,25

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Corso Italia, 50, scala E, interno 9, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 501, Sub. 108, Categoria A2	Superficie	99,70 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato plurifamiliare del quale fa parte il bene in oggetto, è risultato esternamente in mediocre stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le porzioni esterne, che tutte le parti comuni interne, quali il vano scala, l'ascensore (chiuso e non funzionante al momento dell'accesso come affermato anche dagli occupanti del bene in esame), della passerella di accesso e della zona del piano interrato, interdetta al passaggio pedonale, in quanto chiusa con lucchetti provvisori.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento facente parte di un complesso immobiliare, composto da più corpi scala ed ubicato al piano quarto della scala "E" di detto fabbricato condominiale. L'immobile attualmente è suddiviso in un salone con accesso diretto su balcone, una cucina, due camere, due bagni di cui solamente uno munito di finestra, oltre un piccolo balcone con accesso dalla camera da letto maggiore. L'accesso avviene dalla strada attraverso una passerella che conduce al vano scala "E", ove per mezzo di una scala a due rampe si raggiunge il bene in esame; lo stesso stabile è provvisto di ascensore, ma al momento dell'accesso è risultato chiuso e non funzionante.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Corso Italia, 50, scala E, interno 9, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 501, Sub. 119, Categoria C2	Superficie	1,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato plurifamiliare del quale fa parte il bene in oggetto, è risultato esternamente in mediocre stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le porzioni esterne che tutte le parti comuni interne, quali il vano scala, l'ascensore (non funzionante al momento dell'accesso come affermato anche dagli occupanti del bene n°1), della passerella di accesso e della zona piano interrato, interdetta al passaggio pedonale, in quanto chiusa con lucchetti provvisori.		
Descrizione:	Trattasi di una piccola cantina, facente parte di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza, identificata con proprio subalterno catastale, ma che data la funzione di accessorio, deve considerarsi pertinenza dell'appartamento ubicato al piano quarto della scala "E", già descritto al bene n°1 del presente lotto. Più in particolare, il bene in esame è una piccola cantina al piano S1 di detto fabbricato, con accesso anche dall'interno del vano scala "E".		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		