

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Felici Luciano, nell'Esecuzione Immobiliare 111/2016 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dei Pesci n. 5, edificio C3, scala A, interno 18, piano 4°	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via dei Pesci n. 3/5, interno 74, piano P.T.....	5
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dei Pesci n. 5, edificio C3, scala A, interno 18, piano 4°	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via dei Pesci n. 3/5, interno 74, piano P.T.....	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dei Pesci n. 5, edificio C3, scala A, interno 18, piano 4°	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via dei Pesci n. 3/5, interno 74, piano P.T.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dei Pesci n. 5, edificio C3, scala A, interno 18, piano 4°	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via dei Pesci n. 3/5, interno 74, piano P.T.....	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dei Pesci n. 5, edificio C3, scala A, interno 18, piano 4°	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via dei Pesci n. 3/5, interno 74, piano P.T.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dei Pesci n. 5, edificio C3, scala A, interno 18, piano 4°	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via dei Pesci n. 3/5, interno 74, piano P.T.....	10
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dei Pesci n. 5, edificio C3, scala A, interno 18, piano 4°	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via dei Pesci n. 3/5, interno 74, piano P.T.....	10
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dei Pesci n. 5, edificio C3, scala A, interno 18, piano 4°	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via dei Pesci n. 3/5, interno 74, piano P.T.....	11
Patti	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dei Pesci n. 5, edificio C3, scala A, interno 18, piano 4°	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via dei Pesci n. 3/5, interno 74, piano P.T.....	11



Stato conservativo.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dei Pesci n. 5, edificio C3, scala A, interno 18, piano 4°.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via dei Pesci n. 3/5, interno 74, piano P.T.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dei Pesci n. 5, edificio C3, scala A, interno 18, piano 4°.....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via dei Pesci n. 3/5, interno 74, piano P.T.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dei Pesci n. 5, edificio C3, scala A, interno 18, piano 4°.....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via dei Pesci n. 3/5, interno 74, piano P.T.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dei Pesci n. 5, edificio C3, scala A, interno 18, piano 4°.....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via dei Pesci n. 3/5, interno 74, piano P.T.....	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dei Pesci n. 5, edificio C3, scala A, interno 18, piano 4°.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via dei Pesci n. 3/5, interno 74, piano P.T.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dei Pesci n. 5, edificio C3, scala A, interno 18, piano 4°.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via dei Pesci n. 3/5, interno 74, piano P.T.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dei Pesci n. 5, edificio C3, scala A, interno 18, piano 4°.....	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via dei Pesci n. 3/5, interno 74, piano P.T.....	16
Normativa urbanistica.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dei Pesci n. 5, edificio C3, scala A, interno 18, piano 4°.....	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via dei Pesci n. 3/5, interno 74, piano P.T.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dei Pesci n. 5, edificio C3, scala A, interno 18, piano 4°.....	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via dei Pesci n. 3/5, interno 74, piano P.T.....	17
Vincoli od oneri condominiali	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dei Pesci n. 5, edificio C3, scala A, interno 18, piano 4°.....	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via dei Pesci n. 3/5, interno 74, piano P.T.....	18
Stima / Formazione lotti	18



Riserve e particolarità da segnalare..... 19
Riepilogo bando d'asta..... 21
Lotto Unico 21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 111/2016 del R.G.E..... 22
Lotto Unico 22



INCARICO

All'udienza del 19/06/2016, il sottoscritto Geom. Felici Luciano, con studio in Via Paolina 140 - 00049 - Velletri (RM), email felici.felici@virgilio.it, PEC luciano.felici@geopec.it, Tel. 06 9641225 ; 330 928843, Fax 06 9641225, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/01/2017 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 dei Pesci n. 5, edificio C3, scala A, interno 18, piano 4°
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via dei Pesci n. 3/5, interno 74, piano P.T.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEI PESCI N. 5, EDIFICIO C3, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 4°

In Anzio - loc.tà Lavinio Scalo -, Via dei Pesci civico 5, Edificio "C/3", Scala "A" e precisamente:

-l'appartamento al piano quarto, distinto con l'interno n. 18 (diciotto) composto da salone, due camere, cucina, bagno, terrazzo e due balconi, confinante con appartamento int. 17, vano scala, appartamento int. 16, salvo altri.

Quanto sopra risulta censito al catasto fabbricati al foglio 7 con la particella 2022 sub. 20, z.c. unica, cat. "A/2", cl. 2^, vani 5,5, R.C. € 695,93.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 06/03/2019.

Custode delle chiavi: Occupanti senza titolo _____ come meglio generalizzati nel capitolo PRECISAZIONI

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEI PESCI N. 3/5, INTERNO 74, PIANO P.T.

In Anzio - loc.tà Lavinio Scalo -, Via dei Pesci civico 3/5, e precisamente:

-posto auto scoperto avente accesso dal civico n. 3 di Via dei Pesci n. 3/5, posto al piano terra e distinto con il n. 74 (settantaquattro), della superficie di mq. 16,00, confinante con posti auto scoperti n. 73 e n. 75, area di manovra, salvo altri.

Quanto sopra risulta censito al catasto fabbricati al foglio 7 con la particella 1376 sub. 513, z.c. unica,

 5



cat. "C/6", cl. 1[^], mq. 16,00,R.C. € 89,24 (il posto auto scoperto).

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 06/03/2019.

Custode delle chiavi: Occupanti senza titolo) come meglio generalizzati nel capitolo PRECISAZIONI

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dei Pesci n. 5, edificio C3, scala A, interno 18, piano 4°
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via dei Pesci n. 3/5, interno 74, piano P.T.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEI PESCI N. 5, EDIFICIO C3, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 4°

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come peraltro rappresentato nella relazione notarile redatta dal Notaio Paolo Girolami di Frascati notificata in cancelleria il 15/12/2016.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEI PESCI N. 3/5, INTERNO 74, PIANO P.T.

Vedasi quanto riportato nel bene n. 1 (appartamento).

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEI PESCI N. 5, EDIFICIO C3, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 4°

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Si ribadisce che:

proprietà per la quota di 1/2, di stato civile libero; per il diritto di

proprietà per la quota di 1/2, di stato civile libera. per il diritto di

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEI PESCI N. 3/5, INTERNO 74, PIANO P.T.

Vedasi quanto riportato nel bene n. 1 (appartamento).

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEI PESCI N. 5, EDIFICIO C3, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 4°

-L'appartamento oggetto di esecuzione sito in Anzio loc.tà Lavinio Scalo, Via dei Pesci n. 5, ricadente nell'edificio C 3, scala A, al piano 4° e contraddistinto con il numero d'interno 18, distinto in catasto al Foglio 7 particella 2022 sub. 20, confina con: vano scala, con abitazione distinta con il sub. 19, con l'abitazione distinta con il sub. 18, salvo altri.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEI PESCI N. 3/5, INTERNO 74, PIANO P.T.

-Il posto auto scoperto avente accesso dal civico n. 3 di Via dei Pesci n. 3/5, posto al piano terra e distinto con il 74, individuato in catasto al Foglio 7 particella 1376 sub. 513, confina con: area di manovra condominiale; con posto auto n. 75; con area condominiale; salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEI PESCI N. 5, EDIFICIO C3, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 4°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,20 mq	82,80 mq	1,00	82,80 mq	2,70 m	4°
Logge	12,25 mq	12,25 mq	0,35	4,29 mq	0,00 m	4°
Terrazza	60,55 mq	60,55 mq	0,25	15,14 mq	0,00 m	4°
Totale superficie convenzionale:				102,23 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

[Handwritten signature] 7



Superficie convenzionale complessiva:	102,23 mq	
--	------------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di abitazione con proprio posto auto scoperto asservito in modo esclusivo.

E' stata indicata la superficie utile calpestabile dell'abitazione nonché la superficie lorda della stessa considerando per intero le murature perimetrali, per intero i tramezzi divisorii ed al 50% le murature d'ambito; per quanto riguarda le logge è stato utilizzato il coefficiente pari allo 0,35; per la terrazza è stato applicato un coefficiente pari allo 0,25 in quanto esclusiva dell'abitazione. Si rappresenta che in sede dell'accesso con la forza pubblica ed il custode giudiziario effettuato in data 06/03/2019 sono state accertate delle difformità rispetto alla planimetria catastale datata 23/05/2005 - prot. RM 03822122 -. Per quanto sopra si è proceduto a presentare variazione catastale per modifica partiture interne.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEI PESCI N. 3/5, INTERNO 74, PIANO P.T.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	16,00 mq	16,00 mq	0,40	6,40 mq	0,00 m	P.T.
Totale superficie convenzionale:				6,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di posto auto scoperto asservito in modo esclusivo all'abitazione.

Al posto auto scoperto avente una superficie di circa mq. 16,00 è stato applicato un coefficiente pari allo 0,40 al fine di "omogeneizzarlo" all'abitazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEI PESCI N. 5, EDIFICIO C3, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 4°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1960 al 21/03/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 2022, Sub. 20 Categoria A2 Cl.2^, Cons. 5,5 vani Rendita € 1,40



		Piano 4°
Dal 21/03/1990 al 21/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 7, Part. 2022, Sub. 20 Categoria A2 Cl.2^, Cons. 5,5 vani Rendita € 695,93 Piano 4°
Dal 21/11/2002 al 01/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 7, Part. 1376, Sub. 513 Categoria C6 Cl.1^, Cons. 16 mq Piano T
Dal 21/11/2002 al 24/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 7, Part. 2022, Sub. 20 Categoria A2 Cl.2^, Cons. 5,5 vani Rendita € 695,93 Piano 4°
Dal 01/06/2004 al 24/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 7, Part. 1376, Sub. 513 Categoria C6 Cl.1^, Cons. 16 Rendita € 89,24 Piano T
Dal 24/05/2007 al 20/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 7, Part. 1376, Sub. 513 Categoria C6 Cl.1^, Cons. 16 mq Rendita € 89,24 Piano T
Dal 24/05/2007 al 20/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 7, Part. 2022, Sub. 20 Categoria A2 Cl.2^, Cons. 5,5 vani Rendita € 695,93 Piano 4°
Dal 20/05/2010 al 26/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 7, Part. 1376, Sub. 513 Categoria C6 Cl.1^, Cons. 16 mq Rendita € 89,24 Piano T
Dal 20/05/2010 al 26/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 7, Part. 2022, Sub. 20 Categoria A2 Cl.2^, Cons. 5,5 vani Rendita € 695,93 Piano 4°
Dal 26/06/2012 al 20/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 7, Part. 1376, Sub. 513 Categoria C6 Cl.1^, Cons. 16 mq Superficie catastale 16 mq. mq Rendita € 89,24 Piano T
Dal 26/06/2012 al 20/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 7, Part. 2022, Sub. 20 Categoria A2 Cl.2^, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 96 mq. mq Rendita € 695,93



		Piano 4 [^]
--	--	----------------------

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEI PESCI N. 3/5, INTERNO 74, PIANO P.T.

Vedasi quanto riportato nel bene n. 1 (appartamento).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEI PESCI N. 5, EDIFICIO C3, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 4°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	2022	20		A2	2 [^]	5,5 vani	mq. 96 mq	695,93 €	4°	

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo effettuato in data 06/03/2019 il sottoscritto ha constatato che l'abitazione ha subito delle modifiche rispetto alle planimetrie catastali datate 23/05/2005 con protocollo - RM 3822122 - e più precisamente è stato ampliato il bagno riducendo il vano soggiorno, pertanto si è provveduto a presentare una variazione catastale per le modifiche di cui sopra. A tal fine si allega visura catastale con relativa planimetria catastale aggiornata nonché grafico di rilievo.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEI PESCI N. 3/5, INTERNO 74, PIANO P.T.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	1376	513		C6	1 [^]	16 mq.	16 mq. mq	89,24 €	T	

Corrispondenza catastale

Si allega visura catastale con relativa planimetria nonché grafico di rilievo.



PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEI PESCI N. 5, EDIFICIO C3, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 4°

Si rappresenta che i soggetti eseguiti sono irreperibili e che sia l'abitazione che il posto auto scoperto sono occupati senza titolo dai sigg.ri

_____ identificata con _____ rilasciata dal Comune di Nettuno il 04/06/2015, e da _____ rilasciata dal Comune di Nettuno il 20/07/2017.

L'accesso è stato effettuato con la presenza dei Carabinieri di Anzio ed il Custode Giudiziario avv.to Diego Pantaleo.

Gli occupanti hanno dichiarato e sottoscritto a verbale che verseranno a titolo di indennità di occupazione, al Custode Giudiziario, € 300,00 (trecento/00) al mese.

Gli occupanti hanno altresì dichiarato che non versano quote condominiali e di non conoscere il nominativo dell'amministratore.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEI PESCI N. 3/5, INTERNO 74, PIANO P.T.

Vedasi quanto riportato nel bene n. 1 (appartamento).

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEI PESCI N. 5, EDIFICIO C3, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 4°

Non ci sono patti da evidenziare.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEI PESCI N. 3/5, INTERNO 74, PIANO P.T.

Vedasi quanto riportato nel bene n. 1 (appartamento).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEI PESCI N. 5, EDIFICIO C3, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 4°

L'abitazione, oggetto di procedura versa in uno stato di manutenzione e conservazione buono.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEI PESCI N. 3/5, INTERNO 74, PIANO P.T.

Vedasi quanto riportato nel bene n. 1 (appartamento).

PARTI COMUNI

 11



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEI PESCI N. 5, EDIFICIO C3, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 4°

Per l'abitazione ed il posto auto scoperto oggetto di accertamento esistono vincoli condominiali.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEI PESCI N. 3/5, INTERNO 74, PIANO P.T.

Vedasi quanto riportato nel bene n. 1 (appartamento).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEI PESCI N. 5, EDIFICIO C3, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 4°

Allo stato non sono stati riscontrati vincoli quali servitù, censo, livello, usi civici, ecc.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEI PESCI N. 3/5, INTERNO 74, PIANO P.T.

Vedasi quanto riportato nel bene n. 1 (appartamento).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEI PESCI N. 5, EDIFICIO C3, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 4°

Fondazioni: struttura di fondazione in c.l.s. armato;
Esposizione: ovest, nord ed est;
Altezza interna utile: m. 2,70;
Str. verticali: c.l.s. armato;
Solai: in latero-cemento;
Copertura: piana;
Manto di copertura: -
Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate;
Pavimentazione interna: in monocottura varie dimensioni;
Infissi esterni ed interni: portone blindato; bussole tamburate, avvolgibili in p.v.c., finestre in alluminio smaltato;
Volte: -
Scale: -
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico del tipo sfilabile, idrico e termico completi sottotraccia, caldaia non presente, elementi radianti in alluminio, impianto telefonico e citofonico. Si precisa altresì che l'immobile è allacciato alla condotta fognaria comunale, mentre l'acqua viene adotta dall'acquedotto comunale;
Terreno esclusivo: -
Posto auto: esterno
Soffitta, cantina o simili: -
Dotazioni condominiali: -
Altro: -



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEI PESCI N. 3/5, INTERNO 74, PIANO P.T.

Vedasi quanto riportato nel bene n. 1 (appartamento).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEI PESCI N. 5, EDIFICIO C3, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 4°

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile in oggetto risulta occupato abusivamente, pertanto senza titolo, da Roma il 1 _____ e da

Il tutto è stato accertato alla presenza dei Carabinieri della Compagnia di Anzio congiuntamente al Custode Giudiziario.

E' stata richiesta la situazione debitoria relativa all'abitazione e posto auto all'Amministratore del Condominio in data 08/03/2019 e risulta che gli esegutati sono morosi per un totale complessivo di € 18.080,26 alla data del 20/03/2019.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEI PESCI N. 3/5, INTERNO 74, PIANO P.T.

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

Vedasi quanto riportato nel bene n. 1 (appartamento).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEI PESCI N. 5, EDIFICIO C3, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 4°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/03/1990 al 21/11/2002	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Sgobbo	21/03/1990	21962	-
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2	22/03/1990	12232	8461
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/11/2002 al 24/05/2007	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento di Beni Immobili a Soc. di Cartolarizzazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ministero dell'Economia e delle Finanze	21/11/2002	279	-
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2	05/06/2007	44878	21797
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/05/2007 al 20/05/2010	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alfio Grassi	24/05/2007	143666	26942
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2	12/06/2007	47298	23130
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/05/2010 al 26/06/2012	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Anna Barachini	20/05/2010	34656	7028
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2	11/06/2010	36619	21211
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/06/2012 al 20/03/2019	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Anna Barachini	26/06/2012	36440	7715
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2	27/06/2012	29658	20859
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEI PESCI N. 3/5, INTERNO 74, PIANO P.T.

Vedasi quanto riportato nel bene n. 1 (appartamento).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEI PESCI N. 5, EDIFICIO C3, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 4°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 20/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
 Iscritto a Roma il 27/06/2012
 Reg. gen. 29659 - Reg. part. 4126
 Quota: 1/1
 Importo: € 330.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 165.000,00
 Rogante: Notaio A. Barachini
 Data: 26/06/2012
 N° repertorio: 36441
 N° raccolta: 7716



Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Roma il 29/02/2016
Reg. gen. 8912 - Reg. part. 6024
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEI PESCI N. 3/5, INTERNO 74, PIANO P.T.

Oneri di cancellazione

Vedasi quanto riportato nel bene n. 1 (appartamento).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEI PESCI N. 5, EDIFICIO C3, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 4°

L'area sul quale sorge l'edificio nel quale ricadono le unità immobiliari in oggetto sotto l'aspetto edilizio-urbanistico è completamente saturo.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEI PESCI N. 3/5, INTERNO 74, PIANO P.T.

Vedasi quanto riportato nel bene n. 1 (appartamento).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEI PESCI N. 5, EDIFICIO C3, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 4°



Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'edificio nel quale ricadono le unità immobiliari oggetto di accertamento, è stato edificato giusta Concessione a Costruire rilasciata dal Comune di Anzio in data 30/05/1984 con il n. 10651/C3. In data 26/01/1991 è stato rilasciato certificato di abitabilità dal quale si evince che i lavori di edificazione sono iniziati in data 20/07/1984 ed ultimati in data 05/09/1990.

Per la modifica della partitura interna, che ha comportato l'ampliamento del bagno e la riduzione del pranzo-soggiorno si dovrà presentare una C.I.L.A. in Sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis del DPR 380/2001 con il pagamento di una sanzione di € 1.000,00, la quantificazione delle spese verrà portato in detrazione al valore finale dell'immobile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Nell'abitazione non risulta essere installata la caldaia.

Si è provveduto pertanto a predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEI PESCI N. 3/5, INTERNO 74, PIANO P.T.

L'edificio nel quale ricadono le unità immobiliari oggetto di accertamento, è stato edificato giusta Concessione a Costruire rilasciata dal Comune di Anzio in data 30/05/1984 con il n. 10651/C3. In data 26/01/1991 è stato rilasciato certificato di abitabilità dal quale si evince che i lavori di edificazione sono iniziati in data 20/07/1984 ed ultimati in data 05/09/1990.

Per il posto scoperto per il quale è stata presentata variazione catastale in data 01/06/2004 per frazionamento e cambio di destinazione d'uso, si rappresenta che in effetti l'area esterna pertinenziale è stata oggetto di frazionamento per la individuazione dei posti auto esterni anche per detta attività edilizia, eseguita in assenza di autorizzazione edilizia, con la C.I.L.A., come già citata per l'appartamento, si potrà procedere alla regolarizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEI PESCI N. 5, EDIFICIO C3, SCALA A, INTERNO 18, PIANO 4°

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Se non quelli previsti dal Codice Civile.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DEI PESCI N. 3/5, INTERNO 74, PIANO P.T.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Se non quelli previsti dal C.C.

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, quali il costo per la regolarizzazione degli abusi come avanti determinati ed i costi per gli adempimenti tecnici correlati (pratica in Comune), che hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima, prendendo a riferimento il B.I.R. (Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma) - secondo semestre 2018 -.

Il Listino Ufficiale prevede per le abitazioni in 1^a fascia un valore di €/mq. 1.550,00 e per le abitazioni in II^a fascia un valore di €/mq. 1.250,00; mentre per il posto auto scoperto il valore al mq. di €/mq. 800,00, si è stabilito di attribuire all'abitazione un valore di € 900,00 (novecento/00), detto valore verrà applicato anche al posto auto scoperto che è stato preventivamente "omogeneizzato" alla superficie commerciale dell'abitazione con l'applicazione di un coefficiente di riduzione dello 0,40, si è tenuto conto altresì delle spese per legittimare le difformità edilizie.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dei Pesci n. 5, edificio C3, scala A, interno 18, piano 4°
In Anzio - loc.tà Lavinio Scalo -, Via dei Pesci civico 5, Edificio "C/3", Scala "A" e precisamente: - l'appartamento al piano quarto, distinto con l'interno n. 18 (diciotto) composto da salone, due camere, cucina, bagno, terrazzo e due balconi, confinante con appartamento int. 17, vano scala, appartamento int. 16, salvo altri. Quanto sopra risulta censito al catasto fabbricati al foglio 7 con la particella 2022 sub. 20, z.c. unica, cat. "A/2", cl. 2^a, vani 5,5, R.C. € 695,93.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 2022, Sub. 20, Categoria A2



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 92.007,00

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via dei Pesci n. 3/5, interno 74, piano P.T.
In Anzio - loc.tà Lavinio Scalo -, Via dei Pesci civico 3/5, e precisamente: -posto auto scoperto
avente accesso dal civico n. 3 di Via dei Pesci n. 3/5, posto al piano terra e distinto con il n. 74
(settantaquattro), della superficie di mq. 16,00, confinante con posti auto scoperti n. 73 e n. 75,
area di manovra, salvo altri. Quanto sopra risulta censito al catasto fabbricati al foglio 7 con la
particella 1376 sub. 513, z.c. unica, cat. "C/6", cl. 1^, mq. 16,00, R.C. € 89,24 (il posto auto
scoperto).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1376, Sub. 513, Categoria C6 Valore di stima del
bene: € 5.760,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Anzio (RM) - Via dei Pesci n. 5, edificio C3, scala A, interno 18, piano 4°	102,23 mq	900,00 €/mq	€ 92.007,00	100,00%	€ 92.007,00
Bene N° 2 - Posto auto Anzio (RM) - Via dei Pesci n. 3/5, interno 74, piano P.T.	6,40 mq	900,00 €/mq	€ 5.760,00	100,00%	€ 5.760,00
Valore di stima:					€ 97.767,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La riserva e particolarità da segnalare è che l'immobile oggetto di procedura esecutiva è abusivamente occupato dai sig.ri _____, come meglio specificato nel capitolo: Stato di occupazione.

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 02/05/2019



19



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Felici Luciano



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - planimetrie e visure catastali
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - e copia dell'abitabilità
- ✓ N° 4 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica - A.P.E. -
- ✓ N° 5 Altri allegati - Verbale di accesso
- ✓ N° 6 Altri allegati - Situazione debitoria nei confronti del condominio
- ✓ N° 7 Altri allegati - Grafico di rilievo
- ✓ N° 8 Altri allegati - Copia perizia privacy
- ✓ N° 9 Altri allegati - Lettera invio relazione



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dei Pesci n. 5, edificio C3, scala A, interno 18, piano 4°
In Anzio - loc.tà Lavinio Scalo -, Via dei Pesci civico 5, Edificio "C/3", Scala "A" e precisamente: - l'appartamento al piano quarto, distinto con l'interno n. 18 (diciotto) composto da salone, due camere, cucina, bagno, terrazzo e due balconi, confinante con appartamento int. 17, vano scala, appartamento int. 16, salvo altri. Quanto sopra risulta censito al catasto fabbricati al foglio 7 con la particella 2022 sub. 20, z.c. unica, cat. "A/2", cl. 2[^], vani 5,5, R.C. € 695,93. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 2022, Sub. 20, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area sul quale sorge l'edificio nel quale ricadono le unità immobiliari in oggetto sotto l'aspetto edilizio-urbanistico è completamente saturo.
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - Via dei Pesci n. 3/5, interno 74, piano P.T.
In Anzio - loc.tà Lavinio Scalo -, Via dei Pesci civico 3/5, e precisamente: -posto auto scoperto avente accesso dal civico n. 3 di Via dei Pesci n. 3/5, posto al piano terra e distinto con il n. 74 (settantaquattro), della superficie di mq. 16,00, confinante con posti auto scoperti n. 73 e n. 75, area di manovra, salvo altri. Quanto sopra risulta censito al catasto fabbricati al foglio 7 con la particella 1376 sub. 513, z.c. unica, cat. "C/6", cl. 1[^], mq. 16,00, R.C. € 89,24 (il posto auto scoperto).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1376, Sub. 513, Categoria C6 Destinazione urbanistica: Vedasi quanto riportato nel bene n. 1 (appartamento).



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 111/2016 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Via dei Pesci n. 5, edificio C3, scala A, interno 18, piano 4°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 2022, Sub. 20, Categoria A2	Superficie	102,23 mq
Stato conservativo:	L'abitazione, oggetto di procedura versa in uno stato di manutenzione e conservazione buono.		
Descrizione:	In Anzio - loc.tà Lavinio Scalo -, Via dei Pesci civico 5, Edificio "C/3", Scala "A" e precisamente: - l'appartamento al piano quarto, distinto con l'interno n. 18 (diciotto) composto da salone, due camere, cucina, bagno, terrazzo e due balconi, confinante con appartamento int. 17, vano scala, appartamento int. 16, salvo altri. Quanto sopra risulta censito al catasto fabbricati al foglio 7 con la particella 2022 sub. 20, z.c. unica, cat. "A/2", cl. 2^, vani 5,5, R.C. € 695,93.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Via dei Pesci n. 3/5, interno 74, piano P.T.		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1376, Sub. 513, Categoria C6	Superficie	6,40 mq
Stato conservativo:	Vedasi quanto riportato nel bene n. 1 (appartamento).		
Descrizione:	In Anzio - loc.tà Lavinio Scalo -, Via dei Pesci civico 3/5, e precisamente: -posto auto scoperto avente accesso dal civico n. 3 di Via dei Pesci n. 3/5, posto al piano terra e distinto con il n. 74 (settantaquattro), della superficie di mq. 16,00, confinante con posti auto scoperti n. 73 e n. 75, area di manovra, salvo altri. Quanto sopra risulta censito al catasto fabbricati al foglio 7 con la particella 1376 sub. 513, z.c. unica, cat. "C/6", cl. 1^, mq. 16,00, R.C. € 89,24 (il posto auto scoperto).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

