
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Sciarra Sandro, nell'Esecuzione Immobiliare 178/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	6
Patti	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 178/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 116.000,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

INCARICO

Con Decreto fuori udienza del 05-09-2024 , il sottoscritto Geom. Sciarra Sandro, con studio in Vicolo Giorgi, 3 - 00049 - Velletri (RM), email geom.sciarra@tiscali.it, PEC sandro.sciarra@geopec.it, Tel. 06 96 37 226, Fax 06 96 37 226, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09-09-2024 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 Cicerone n. 5, scala B, interno 1, piano Terra

DESCRIZIONE

In fabbricato condominiale sito nella immediata periferia della città di Anzio (Stazione Turistica-Balneare): l'appartamento a piano terra composto di ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, due camere da letto, bagno, WC, disimpegno con cortile antistante il prospetto Ovest e "cortiletto" antistante il prospetto Est.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Cicerone n.5, scala B, interno 1, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Vista anche la relazione preliminare del nominato Custode, si conferma la completezza della documentazione ex art. 567 c.c

Si rileva che l'estratto di mappa catastale allegato al predetto certificato, non corrisponde allo stato dei luoghi, causa la mancata ed errata corrispondenza tra il catasto terreni ed il catasto fabbricati, il tutto come meglio appresso si specifica.

TITOLARITÀ

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come da atto di acquisto a rogito notaio Sammartano Stefano di Anzio del 28/07/2006, (vds allegato 01) l'Esecutato dichiarava di essere divorziato e pertanto unico proprietario dell'immobile pignorato.

CONFINI

L'appartamento, pignorato nel suo insieme di superficie coperta e scoperta confina con Appartamento int. 1 della scala A, distacco da via dei Rostri, Androne condominiale, cortile condominiale salvi se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,34 mq	74,05 mq	1	74,05 mq	2,75 m	Terra
Giardino	97,10 mq	97,10 mq	0,18	17,48 mq	0,00 m	Terra
Fabbricato agricolo	4,70 mq	4,70 mq	0,10	0,47 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				92,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				92,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Appartamento composto da ingresso-pranzo-soggiorno (mq. 21,06)cucina (mq. 6,78) camera (mq. 14,56) camerette (mq. 8,78) bagno (mq. 6,94, WC. (mq. 4,20) disimpegno (mq. 2,02,) e così per una superficie utile interna (S.U.) di mq. 64,34 e lorda di mq. 74,05 oltre a giardino a ridosso del prospetto Ovest per mq. 97,10 e cortiletto a ridosso del prospetto Est per mq. 4,70 ---- Applicati i coefficienti ridotti a seconda delle destinazione delle componenti l'unità immobiliare, si ha una Superficie Convenzionale Commerciale di mq. 92,00

NB. del cortile pertinenziale sul lato Ovest è stata desunta dalla planimetria catastale, in quanto lo stesso come meglio appreso si dirà attualmente è impraticabile (vds foto n. 16 nella documentazione grafica allegato n. 25)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/02/2001 al 28/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 655, Sub. 18 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 695,53 Piano Terra Graffato 652 sub 54
Dal 28/07/2006 al 09/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 655, Sub. 18 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 695,93 Piano Terra Graffato 652 sub 54

Negli atti del catasto fabbricati l'appartamento di che trattasi individuato con le particelle 655 sub 18 e 652 sub 54, vengono erroneamente riportate come "correlate" alla particella 65 del foglio 17 (vds allegato 07); dalla sagoma del mappale 65 come da estratto di mappa allegato al certificato notarile in atti, si evince invece la totale incompatibilità della stessa con e la planimetria catastale dell'Unità immobiliare pignorata (allegato 02); peraltro la particella 65 trovasi in zona totalmente diversa da Via Cicerone.

Ad una richiesta, a mezzo PEC del 17-09-2024 all'U.T.E. di Roma di estratto di mappa atto all'individuazione dei mappali 652 e 655, l'ufficio inviava allo scrivente Copia Elaborato Planimetrico relativo alle particelle 654 e 652 del foglio 17. (vds copia allegata 03)

Ad una successiva PEC all'U.T.E. del 19/09/2024 di rinnovo individuazione del mappale 655, l'ufficio inoltrava allo scrivente lettera inerente l'impossibilità di evasione della richiesta dell'Elaborato del mappale 655 non informatizzato, causa inaccessibilità all'archivio cartaceo (vds copia allegato 04)

Lo scrivente a conferma riusciva poi a recuperare copia dell'Elaborato Planimetrico dei mappali 653 e 652.

Nei predetti elaborati planimetrici è riportata anche la sagoma del mappale 655, pertanto si riusciva ad avere la conferma dell'ubicazione del fabbricato mappale 655 ubicato in Via Cicerone n. 5 come da planimetria catastale (vds allegati 05, 06, inerenti gli Elaborati planimetrici mappali 653, 654, ed il corrispondente estratto di mappa del catasto terreni allegato 11)

Da ciò si riscontrava che i mappali 652, 653, 654, 655 indicati dal catasto fabbricati, nella mappa del catasto terreni corrispondono ai mappali 450, 650, 651 che giusto visure storiche allegate (Vds allegati n. 07, 08, 09, 10) derivano dal mappale 35 peraltro come meglio appresso si dirà libero da usi civici.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	655	18		A2	2	5,5 vani		695,93 €	Terra	652 sub 54	

Corrispondenza catastale

Tra la planimetria catastale in atti (allegato 02) e lo stato dei luoghi, (vd grafico esplicativo allegato 25) esiste una modesta variazione geometrica del cortiletto posto sul prospetto Est dell'U.I. - Non si è proceduto alla denuncia di Variazione all'U.T.E. di tale modesta difformità, in quanto la stessa non comporta variazione di identificazione catastale né tantomeno di variazione della rendita catastale.

PRECISAZIONI

Accettato l'incarico il C.T.U. si attivava dapprima a reperire presso l'U.T.E. di Roma la relativa documentazione catastale dell'Immobile - visure storiche, estratto di mappa catastale, planimetria. - Da tale documentazione si appurava che la "correlazione" indicata in visura (vds allegato 07) tra le particelle 652 e 654 con il mappale 65 del catasto terreni tutte facenti parte del foglio 17 risultava errata; invero la planimetria dell'appartamento pignorato non consente l'allocazione dello stesso nel fabbricato mappale 65 (vds estratto di mappa allegato al Certificato notarile) ubicato quest'ultimo, tra l'altro, in zona diversa da Via Cicerone. -

Il CTU quindi, a mezzo PEC richiedeva all'U.T.E. - Sezione catasto fabbricati copia dell'estratto di mappa che giustificasse la posizione in mappa dei fabbricati mappali 655 e 652 indicati ubicati in Via Cicerone.

In Risposta l'U.T.E. inoltrava allo scrivente copia elaborato planimetrico delle particelle 654 e 652 ubicati ugualmente in via Cicerone. (vds allegato n. 03).

Da visure tramite SISTER si riusciva ad ottenere gli Elaborati Planimetrici dei mappali 653 e 652 e relativo elenco immobili mentre non risulta rilasciabile l'elaborato planimetrico del mappale 655, ma il solo relativo elenco immobili.

Ad una nuova richiesta, sempre a mezzo PEC all' all'U.T.E di Elaborato planimetrico relativo al mappale 655, l'Ufficio inoltrava allo scrivente lettera giustificativa dell'assenza dell'elaborato richiesto causa inaccessibilità alla documentazione cartacea deposita in archivio. (Vds. copia allegato n. 04)

Comunque dalle testate degli Elaborati Planimetrici relativi ai mappali 654 e 652 l'uno e 653 e 652 l'altro, (vds allegati n. 05, e 06) e grafico esplicativo redatto dallo scrivente (vds allegato n. 25) si accertava l'esatta ubicazione del mappale 655 oltre a quella dei mappali 652, 653, 654 sulla mappa del catasto terreni.

Dotato della documentazione catastale come innanzi rilevata, il C.T.U. previa richiesta di accesso agli atti a mezzo PEC (vds allegato n 26)) accedeva presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Anzio, ove riusciva ad ottenere parte della documentazione richiesta, la sola presente nel relativo fascicolo edilizio (vds allegati n. 12, 13, 14, 15, 16, 17)

Successivamente il giorno 02/10/2024 alle ore 10,30 come comunicato a mezzo Missiva R.R. dal custode Avv. **** Omissis **** all'Esecutato, congiuntamente a quest'ultimo e munito della documentazione catastale dell'ufficio tecnico comunale veniva eseguito l'accesso all'immobile pignorato ove alla presenza dell'Esecutato, si effettuavano le operazioni peritali, giusto verbale redatto dall'avv. **** Omissis ****

Non è stato possibile accedere ai cortili Esterni pertinenziali all'appartamento; l'accesso tramite le finestre e porte finestre era impedito da grate esterne non apribili, causa come riferito dall'Esecutato per avvenuto smarrimento delle chiavi delle serrature ormai non più funzionanti, e con avanzati segni di ossidazione (arrugginite).

Durante il sopralluogo veniva accertato che l'appartamento era privo degli allacci alla rete Enel ed alla rete del Gas per avvenuto distacco da parte dei relativi gestori, causa morosità come riferito dallo stesso Esecutato, la cui situazione personale visibile al momento appare rasentare la "barboneria"-

Lo stesso Esecutato riferiva di essere inoltre moroso dei confronti dell'amministrazione Condominiale, tenuta dallo Studio Comanda di Anzio.

Si richiedeva quindi a mezzo E-Mail spedite il 9-10-2024 e l'11-10-2024 (vds copie allegate 19) e successiva Pec del 15-10-2024 sempre allo studio Comanda S.r.l (vds copia allegato n. 20) richiesta di documentazione inerente l'immobile pignorato

Il giorno 21/10/2024 lo studio amministrativo faceva pervenire allo scrivente copie della seguente documentazione:

- 1) Regolamento di condominio allegato 21)
- 2) Bilancio Consuntivo Unito anno 2023 (allegato 22)
- 3) Prospetto Contabilità Condominiale a carico dell'Esecutato (allegato 23)

Successivamente tramite E-mail e Comunicazione Telefoniche, si otteneva in data 15-10-2024 dal notaio **** Omissis ****, previo relativo compenso, copia dell'atto di acquisto dell'appartamento pignorato da parte dell'Esecutato. (vds allegato n. 01)

PATTI

Tranne quanto riportato nell'atto **** Omissis **** del 28/07/2006 rep. 17765/8063 (allegato 01) relativo all'acquisto dell'immobile da parte dell'Esecutato, non si è a conoscenza di patti particolari gravanti sull'appartamento.

STATO CONSERVATIVO

Discreto- Oltre alla pulizia del giardino sul lato Ovest, alla revisione degli infissi esterni (grate) e degli impianti, alla eliminazione delle infiltrazioni di acqua al vano WC e nel soggiorno provenienti dal piano soprastante, occorre comunque un risanamento igienico totale dell'Unità Immobiliare.

PARTI COMUNI

Per quanto riguarda le parti comuni si rimanda a quanto riportato nel regolamento di condominio fatto pervenire dallo studio Comanda di Anzio che si allega alla presente (Vds allegato n. 21) ed a quanto previsto dal Codice Civile in materia.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da quanto indicato nell'Atto di acquisto dell'immobile da parte dell'Esecutato a rogito notaio **** Omissis **** del 28/07/2006 non risulta che l'immobile sia gravato da servitù, censi livelli ed usi civici.

Da colloqui verbali avuti con il personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Anzio, per la richiesta di Certificazione Usi Civici, relativa al terreno distinto al N.C.T al Foglio 17 particelle , è emerso che lo stesso non rilascia alcuna Certificazione in merito all'esistenza o meno di "Usi Civici"

TUTTAVIA: Dalla copia del documento, parte integrante, della Vigente Variante Generale al P.R.G., approvata con Delibera Regionale n. 1259 del 17/12/2004, (Cfr. All. "12") denominato: ANALISI TERRITORIALE AI SENSI DELL'EX ART.3 DELLA L.R. N.1/86, MODIFICATO DALL'ART. 6 DELLA L.R. N. 59/95, RIGUARDANTE L'INTERO TERRITORIO COMUNALE DI ANZIO INTERESSATO DALLA REDAZIONE DEL PIANO URBANISTICO GENERALE COMUNALE, in merito all'ESISTENZA O MENO DI USI CIVICI, si evince che il "TERRENO" sul quale è stato edificato l'intero complesso immobiliare di cui è parte integrante l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, originariamente distinto al N.C.T. al Foglio 17 particella 35 (vds Visure storiche dei mappali 450 650, 651 allegati 07, 08, 09, 10) rientrano nell'allegato "A" - ELENCO DEI TERRENI PRIVATI NON PIU' SOGGETTI A DIRITTI DI USO CIVICO. (vedasi all. 18 pagina 38)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato di forma semicircolare con struttura portante in pilastri di cemento armato con solai del tipo prefabbricato in cemento armato e laterizi, tamponature in laterizi del tipo a cassa vuota e copertura a terrazzo.

Pareti Esterne

Intonaci in malta di sabbia e cemento lisciati alla pezza e tinteggiati in buone condizioni.

Pareti interne.

Pareti dei bagni e della cucina rivestite con piastrelle di ceramica di varie dimensioni fino ad una ltezza di ml. 2,00; restante pareti e soffitti rifiniti con intonaci civili lisciati alla pezza e tinteggiati.

N.B. Al soffitto del WC (vds foto n. 14 nella relativa documentazione 25) sono evidenti infiltrazioni di acqua provenienti dall'appartamento soprastante; tracce di umidità si notano anche sul soffitto del vano soggiorno; è da notare inoltre che anche le restanti pareti e soffitti dell'appartamento presentano tracce di condensa.

Pavimenti interni

In piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm. 33x33 di colore chiaro in tutti i vani tranne e al vano WC e vano bagno che hanno dimensioni e colori diversi

Infissi Interni

Porte interne del tipo tamburato in legno lucido apparentemente in buono stato.

Alle finestre e porte finestre infisso a vetri in legno lucido con tapparelle avvolgibili in plastica e grate in ferro di protezione esterna; l'infisso a vetri e le tapparelle sono in buono stato di conservazione mentre le grate esterne al momento non sono apribili causa la mancanza di chiavi delle serrature ed ossidazione delle stesse (Arrugginite)

Impianto Elettrico

Del tipo sottotraccia; al momento non verificabile nel funzionamento per mancanza di allaccio dell'U.I. alla rete elettrica.

Impianto Termico

A piastre radianti in alluminio preverniciato con tubazioni in rame alimentate da caldaia A GAS posta a ridosso della finestra del bagno ((vds foto n. 1 nella relativa documentazione allegato n. 25)

Come riferito dall'Esecutato in sede di sopralluogo, la caldaia è priva di libretto di installazione e manutenzione essendo ormai da più tempo priva di allacci sia alla rete distributrice del Gas che alla rete Enel (Distacchi come già detto avvenuti per morosità dell'Esecutato)

Impianti Idrico e Fognario

Completo con rubinetteria in ottone cromato del tipo leggero, in discreto stato di conservazione; seppure l'impianto risulta ancora allacciato alla rete idrica al momento sembra non avere perdite dalla rubinetteria.

Gli scarichi sono allacciati alla rete fognaria comunale.

Pertinenze Esclusive

Il cortiletto posto sul prospetto Est interno al piazzate condominiale frontale alla palazzina è pavimentato in piastrelle di gres ceramico con ringhiera in ferro per la delimitazione (Foti 1 nella relativa documentazione allegato n. 25); per quanto riguarda il cortile posto sul prospetto Ovest si può riferire che lo stesso è delimitato su Via del Rostrì da muro di base con soprastanti tubolari in ferro a mo' di ringhiera; ai lati confinanti con gli appartamenti adiacenti sono poste delle recinzioni con rete metallica sorretta da paletti in ferro.

Come già detto, tale cortile al momento è inaccessibile per impossibilità di aprire le porte finestre e finestre prospicienti lo stesso; da quanto è stato possibile vedere e dalla porta-finestra del vano soggiorno nonché da via dei Rostrì (rispettivamente foto n. 7 e foto 16 nella relativa documentazione allegato n. 25) detto spazio è infestato da vegetazione spontanea, in tratti più alta delle finestre stesse, da renderlo al momento impraticabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dal solo Esecutato che vi risiede abitualmente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/02/2001 al 28/07/2006	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Caroli Vincenzo	06/02/2001	23756	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITOIRIO, UFFICIO PROVINCIALE DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ROMA 2	10/02/2001	4915	3355
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2006 al 30/05/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sammartano Stefano	28/07/2006	17765	8063
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	01/08/2006	52966	31637
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle Entrate Ufficio di Pubblicità Immobiliare aggiornate al 30/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo
Iscritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 01/08/2006
Reg. gen. 52967 - Reg. part. 13858
Importo: € 310.200,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 155.000,00
Note: I predetti dati sono stati desunti dal Certificato Ipo-castale redatto dal notaio Niccolò Tiecco depositato agli atti esecutivi
- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Agenzia delle Entrate Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 31/01/2017
Reg. gen. 4061 - Reg. part. 645
Importo: € 5.685,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 2.842,38
Note: I predetti dati sono stati desunti dal Certificato Ipo-castale redatto dal notaio Niccolò Tiecco depositato agli atti esecutivi

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Agenzia delle Entrate di Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 13/05/2024
Reg. gen. 25907 - Reg. part. 19139
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: I predetti dati sono stati desunti dal certificato Ipo-castale redatto dal notaio Niccolò Tiecco depositato agli atti esecutivi

NORMATIVA URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso l'ufficio Tecnico del Comune di Anzio, risulta che il fabbricato di cui è porzione l'immobile pignorato è stato realizzato in base al progetto approvato il 19/07/1989 (vds Allegato n 12) e relativa concessione edilizia n. 13087 del 19/10/1987 - Lotto 24 della Convenzione Mazza (vds allegato n 13) -- In data 30/09/1994 è stata comunicato al Comune di Anzio, tra le altre, il Fine Lavori relativo alla Concessione 13087 avvenuto il 30/09/1993 - lotto 24 - (Vds allegato n. 17)
Successivamente è stato presentato Progetto di variante approvato il 08/06/1994 (vds allegato 14) con relativa concessione edilizia n. 14948 del 04/07/1994- Lotto 24 (vds allegato n 15) - Giusta relazione tecnica allegata al progetto, la variante prevedeva modifiche di lieve entità (vds allegato n. 16).
Non risulta sia stato rilasciato il Certificato di Abitabilità

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dal raffronto tra il progetto di Variante del 1994, regolarmente autorizzato con Concessione n. 14948/94, limitatamente all'immobile oggetto della presente, si riferisce che lo stesso è conforme al progetto autorizzato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Tranne quanto indicato nel Regolamento di Condominio fornito dall'Amministrazione Comanda Giuseppe (vds allegato n. 21) non risulta vi siano vincoli ed oneri gravanti sul fabbricato di cui è parte l'appartamento pignorato.

Lo stesso studio Comanda inviava Copia Bilancio Consuntivo Condominiale relativo all'anno 2023, (vds copia allegato 22) nonché prospetto Scheda rateale relativamente all'appartamento in esame, (vds allegato 23) da cui si evince che l'Esecutato è in debito verso il Condominio per un TOTALE COMPLESSIVO DI: Dovuto: 8.469,87 Versato: 0,00 Residuo: 8.469,87 (di cui 8.227,01 scaduto)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Cicerone n.5, scala B, interno 1, piano Terra
In fabbricato condominiale sito nella immediata periferia della città di Anzio (Stazione Turistica-Balneare): l'appartamento a piano terra composto di ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, due camere da letto, bagno, WC, disimpegno con cortile antistante il prospetto Ovest e "cortiletto" antistante il prospetto Est.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 655, Sub. 18, Categoria A2, Graffato 652 sub 54
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 128.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Anzio (RM) - Via Cicerone n.5, scala B, interno 1, piano Terra	92,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 128.800,00	100,00%	€ 128.800,00
				Valore di stima:	€ 128.800,00

Valore di stima: € 128.800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Pulizia Cortile	1000,00	€
Tinteggiature interene e risanamento igienico	10000,00	€
Revisione impianti	1500,00	€
Arrotondamentop in difetto	300,00	€

Valore finale di stima: € 116.000,00

CRITERIO DI STIMA Il criterio di stima adottato per le valutazione dell'immobile in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato dello stesso, e cioè del suo valore in comune commercio, tenuto conto:

1) delle caratteristiche intrinseche: quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di finitura, la funzionalità ecc; nel caso "buone".

2) delle caratteristiche estrinseche del medesimo, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi pubblici di acqua, luce, telefono, trasporti, collegamenti viari con i centri economici del circondario ecc; nel caso sono da considerarsi buoni in quanto l'immobile è ubicato a poca distanza dal litorale e dal Centro Storico della Città; Anzio è stazione Balneare di forte richiamo turistico.

3) dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia presso Agenzie Immobiliari in loco, relativamente ad immobili ubicati nella stessa zona ed in zone limitrofe, oltre che verificati presso l'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'agenzia del Territorio.

Ciò premesso si procede alla stima con il metodo detto:

STIMA PER CONFRONTO O COMPARATIVA

Tale metodo consiste nell'applicare alla consistenza planimetrica dell'immobile oggetto di valutazione, un valore medio unitario derivato come da tabella che segue.

QUOTAZIONE PARAMETRICA RESIDENZIALE

Comune di Anzio- Zona Periferica Loca.tà Anzio 2

Fonte	Min. (€/mq)	Max(€/mq)	Media (€/mq)
O.M.I.	1.150,00	1.700,00	1.425,00
Agenzie (Zona Via Cicerone)	1.115,00	1.500,00	1.307,50
Valori Medi	1.132,50	1.600,00	1.366,25

Nel caso in esame, considerando l'appartamento funzionale ed abitabile, nonché le sue caratteristiche intrinseche, e tenendo conto delle sofferenze del mercato immobiliare tuttora in corso, si ritiene congruo applicare un valore di €/mq 1400,00 per cui si ha:

Superficie commerciale convenzionale: mq. 92,00 x 1400,00 €/mq. = €. 128.800,00 che rappresentano il valore venale dell'immobile determinato con Metodo Comparativo e supposto in normali condizioni di abitabilità ed urbanisticamente regolare.

A tale valore vanno dedotte le spese relative alle seguenti opere:

a) Spese di pulizia cortile:	€. 1.000,00
b) Revisione impianti	€ 1.500,00
b) Spese di tinteggiature e risanamento igienico:	€. 10.000,00
Totale Spese a Detrarre:	€. 12.500,00

Per cui si avranno: €. 128.800,00 - 12.500,00 = €. 116.300,00 **che arrotondati ad Euro 116.000,00 rappresentano il valore a base d'asta del bene pignorato.**

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 22/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Sciarra Sandro

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Atto di Proprietà
- 2) Planimetria Catastale foglio 17 p.lle 652 sub 54 e 655 sub 18 graffati;
- 3) Corrispondenza con U.T.E. di Roma del 17-09-2024;
- 4) Corrispondenza con U.T.E. di Roma del 19-09-2024;
- 5) Elaborato Planimetrico foglio 17 p.lle 652 e 654;
- 6) Elaborato Planimetrico foglio 17 p.lle 652 e 653
- 7) Visura Storica Fabbricati foglio 17 p.lle 652 sub 54 e 655 sub 18 graffati
- 8) Visura Storica Terreni foglio 17 p.lla 450
- 9) Visura Storica Terreni foglio 17 p.lla 650
- 10) Visura Storica Terreni foglio 17 p.lla 651
- 11) Estratto di mappa foglio 17
- 12) Copia Progetto approvato il 19-07-1989 (Lotto 24)
- 13) Copia Concessione Edilizia n. 13087 del 19/10/1987 (Lotto 24)
- 14) Copia Progetto Variante approvato il 08-06-1994 (Lotto 24)
- 15) Concessione Edilizia di Variante n. 14998 del 00-07-1994 (Lotto 24)
- 16) Relazione Tecnica di Variante del 26-04-1994 (Lotto 24)
- 17) Fine Lavori del 30-09-1994 – Concessione 13087 (Lotto 24)
- 18) Documentazione e Planimetria Usi Civici
- 19) E-Mail Studio Comanda
- 20) Pec a Studio Comanda
- 21) Regolamento di Condominio
- 22) Bilancio Condominio Unito anno 2023
- 23) Prospetto Rateale Condominiale a carico Esecutato
- 24) Grafico Esplicativo
- 25) Documentazione Fotografica
- 26) Corrispondenza Comune di Anzio

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Cicerone n. 5, scala B, interno 1, piano Terra
In fabbricato condominiale sito nella immediata periferia della città di Anzio (Stazione Turistica-Balneare): l'appartamento a piano terra composto di ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, due camere da letto, bagno, WC, disimpegno con cortile antistante il prospetto Ovest e "cortiletto" antistante il prospetto Est.

L'appartamento è identificato al catasto Fabbricati al Fg. 17, Part. 655 Sub. 18 e 652 sub 54 graffati, Categoria A2, cl. 2, vani 5,5, rendita €. 695,93, e confina nel suo insieme di superficie coperta e scoperta con appartamento int. 1 della scala A, distacco da via dei Rostri, Androne condominiale, cortile condominiale salvi se altri.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato è stato realizzato in base al progetto approvato il 19/07/1989 e relativa concessione edilizia n. 13087 del 19/10/1987 - Lotto 24 della Convenzione Mazza -- In data 30/09/1994 è stata comunicato al Comune di Anzio, tra le altre, il Fine Lavori relativo alla Concessione 13087 avvenuto il 30/09/1993 - lotto 24 - Successivamente è stato presentato Progetto di variante approvato il 08/06/1994 con relativa concessione edilizia n. 14948 del 04/07/1994- Lotto 24 -La relazione tecnica allegata al progetto, di variante prevedeva modifiche di lieve entità - L'appartamento è conforme alle autorizzazioni concesse.

Non risulta sia stato rilasciato certificato di Abitabilità

Prezzo base d'asta: € 116.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 178/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 116.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Via Cicerone n. 5, scala B, interno 1, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17 Part. 655 Sub. 18 e 652 sub 54 graffati, Categoria A2, cl. 2, vani 5,5, rendita €. 695,93	Superficie Convenzionale commerciale	92,00 mq
Stato conservativo:	Discreto- Oltre alla pulizia del giardino sul lato Ovest, alla revisione degli infissi esterni (grate) e degli impianti, alla eliminazione delle infiltrazione di acqua al vano WC e nel soggiorno provenienti dal piano soprastante, occorre comunque un risanamento igienico totale dell'Unità Immobiliare.		
Descrizione:	In fabbricato condominiale sito nella immediata periferia della città di Anzio (Stazione Turistica-Balneare): l'appartamento a piano terra composto di ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, due camere da letto, bagno, WC, disimpegno con cortile antistante il prospetto Ovest e "cortiletto" antistante il prospetto Est.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo
Iscritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 01/08/2006
Reg. gen. 52967 - Reg. part. 13858
Importo: € 310.200,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 155.000,00
Note: I predetti dati sono stati desunti dal Certificato Ipo-catastale redatto dal notaio Niccolò Tiecco depositato agli atti esecutivi
- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Agenzia delle Entrate Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 31/01/2017
Reg. gen. 4061 - Reg. part. 645
Importo: € 5.685,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 2.842,38
Note: I predetti dati sono stati desunti dal Certificato Ipo-catastale redatto dal notaio Niccolò Tiecco depositato agli atti esecutivi

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Agenzia delle Entrate di Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 13/05/2024
Reg. gen. 25907 - Reg. part. 19139
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: I predetti dati sono stati desunti dal Certificato Ipo-catastale redatto dal notaio Niccolò Tiecco depositato agli atti esecutivi