
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Berardi Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 235/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

<u>Incarico.....</u>	<u>3</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>3</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>3</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>3</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>3</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>3</u>
<u>Confini.....</u>	<u>4</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>4</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>4</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>4</u>
<u>Precisazioni.....</u>	<u>5</u>
<u>Patti.....</u>	<u>5</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>5</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>5</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>5</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>5</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>5</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>6</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>6</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>7</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>7</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>8</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>8</u>
<u>Riepilogo bando d'asta.....</u>	<u>10</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>10</u>
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 235/2024 del R.G.E.....</u>	<u>11</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>11</u>
<u>Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....</u>	<u>12</u>

INCARICO

All'udienza del 16/07/2024, il sottoscritto Dott. Agr. Berardi Andrea, con studio in Via Jacopo da Lentini, 9 - 00071 - Pomezia (RM), email berardi.an@tiscali.it, PEC a.berardi@epap.conafpec.it, Tel. 337 762020, Fax 178 2268296, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - via Gaspare Gozzi 27, interno 4, piano T-1 (Coord. Geografiche: 41.4984080N 12.6145262E)

DESCRIZIONE

Unità immobiliare consistente in un appartamento uso abitazione disposto su due livelli collegati da una scala interna e composto al piano terra di soggiorno-pranzo con cucinotto, bagno, portici ed area scoperta esclusiva avente accesso carrabile destinata in parte a giardino ed in parte a parcheggio scoperto; al piano primo, di piccolo disimpegno, tre camere, un bagno e tre balconi.

L'unità è porzione di un villino quadrifamiliare realizzato in tempi recenti (anno 2006). La zona è integralmente urbanizzata e servita da tutte le infrastrutture e servizi; sono rimasti pochi lotti ineditati. Sono presenti pochi spazi verdi, la viabilità esistente è sufficiente; la disponibilità di parcheggi pubblici è, al momento, sufficiente. In zona sono presenti numerosi negozi, supermercati ed un centro commerciale; la fermata degli autobus COTRAL e la stazione FFSS "Lidio di Lavinio" distano poco più di un chilometro. Gli arenili distano circa 3,5km.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - via Gaspare Gozzi 27, interno 4, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

l'immobile confina, in senso orario con via Gaspare Gozzi, con le particelle catastali 360 e 1456 (scuola) , e con gli interni tre ed uno del medesimo fabbricato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	35,85 mq	40,12 mq	1	40,12 mq	2,70 m	terra
portico	14,82 mq	15,82 mq	0,5	7,91 mq	2,70 m	terra
terrazze	37,51 mq	37,51 mq	0,3	11,25 mq	0,00 m	terra
giardino con posto auto	212,18 mq	216,06 mq	0,1	20,61 mq	0,00 m	terra
abitazione	39,62 mq	54,47 mq	1	54,47 mq	2,70 m	primo
terrazzi e balconi	26,81 mq	27,68 mq	0,3	8,30 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				142,66 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				142,66 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/1985 al 28/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 390, Sub. 1 Categoria A7 Piano T Graffato 2
Dal 28/06/2005 al 08/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 28, Part. 390 Qualità unità soppressa Superficie (ha are ca) 001115
Dal 08/07/2005 al 12/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1402, Sub. 504 Categoria A7 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 104 mq Rendita € 752,74 Piano T-1 Graffato 508
Dal 13/06/2006 al 05/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 1402, Sub. 504 Categoria A7 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 104 mq Rendita € 752,74 Piano T-1 Graffato 508

DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi		Catasto fabbricati (CF)								
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	1402	504		A7	4	5,5	104 mq	752,74 €	T-1	508

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

nulla da segnalare

PATTI

nulla da segnalare

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in sufficienti condizioni di manutenzione e troverebbe grande giovamento da opere di manutenzione ordinaria

PARTI COMUNI

nulla da segnalare

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nulla da segnalare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato a pianta rettangolare elevantesi ai piani terra e primo e diviso al centro, da due rette ortogonali, in quattro unità abitative. L'unità ha esposizione prevalente Est. Le fondazioni sono probabilmente in cemento armato come anche le strutture portanti verticali; Le tamponature sono supposte in laterizio a cassa (usuale per l'epoca); le tramezzature interne sono in laterizio leggero tipo foratino siporex ; i solai interpiano sono di tipo latero-cementizio. La copertura è a tetto a più falde con manto di tegole. Le finiture esterne sono in muratura con tinteggiatura al quarzo plastico ed in parte in laterizio in cortina ed infine in cemento faccia a vista. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; i rivestimenti interni di cucine servizi sono in piastrelle di ceramica i pavimenti sono in gres porcellanato ovvero monocottura. La pavimentazione esterna del portico e delle terrazze è in monocottura. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e sono corredati da persiane in legno . Le bussole interne sono in tamburato di legno lucidato verniciato. Per quanto riguarda gli impianti è stata rilevata la presenza dell'impianto elettrico sottotraccia a 220volt , l'impianto di riscaldamento è autonomo a gas , l'impianto telefonia/dati è allacciato alla rete via doppino. L'impianto di allarme è assente. L'area scoperta è destinata a giardino , ha accesso carrabile ed in parte è destinata a parcheggio. Per quanto riguarda le forniture pubblici come tu sei domestici è garantita da acquedotto pubblico la fornitura di gas ed energia elettrica è garantita da ente gestore lo smaltimento delle gomme avviene attraverso la fognatura pubblica. Presso gli uffici del comune di Anzio è stata verificata la presenza delle certificazioni degli impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'ex coniuge dell'usufruttuario giusta sentenza di separazione che ha assegnato ad essa ed ai due figli, uno dei quali minore, l'uso della casa coniugale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti compravendita				
Dal 10/03/1981 al 30/11/2004	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notar Alberto Fedele in Roma	10/03/1981	23913		
		Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.	Reg. part.
Roma2	11/03/1981	7016	5768			
		Presso	Data	Registrazione	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/11/2004 al 13/06/2006	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notar Sandro Pantaleo in Nettuno	30/11/2004	35387		
		Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.	Reg. part.
Roma2	13/12/2004	45988.1				
		Presso	Data	Registrazione	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/06/2006 al 07/10/2024	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notar Sandro Pantaleo in Nettuno	13/06/2006	38429		
		Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.	Reg. part.
Roma2	27/06/2006	24286.1				
		Presso	Data	Registrazione	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma2 aggiornate al 08/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto mutuo
Iscritto a Roma2 il 15/07/2005
Reg. gen. 46762 - Reg. part. 13494
Quota: 100%
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notar Sandro Pantaleo in Nettuno
Data: 15/07/2005
N° repertorio: 46762
N° raccolta: 13494
Note: Ipoteca volontaria di durata ventennale a garanzia di un mutuo edilizio concesso dalla Banca di

Roma SpA a "Immagine Immobiliare Costruzioni srl" che grava su immobile individuato in catasto fabbricati al fg. 28 p.lla 1402 sub 1 graffato al sub 2. A margine di tale iscrizione risultano le seguenti annotazioni all'iscrizione: - n. 569 del 25/01/2006 erogazione parziale - n. 12984 del 23/11/2006 erogazione parziale - n. 828 del 20/01/2007 erogazione a saldo - n. 829 del 20/01/2007 riduzione di somma - n. 4014/830 del 20/01/2007 restrizione di beni - n. 4015/831 del 20/01/2007 in quote relativamente all'immobile fg. 28 p.lla 1402 sub 504 graffata al fg. 28 p.lla 1402 sub 508 oggetto di procedura per Euro 120.000,00 montante di Euro 195.700,00

- **ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo trentennale
Iscritto a Roma2 il 26/11/2007
Reg. gen. 88459 - Reg. part. 26098
Quota: 100%
Importo: € 103.400,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da art.77 dpr 602/73
Iscritto a Roma2 il 17/11/2009
Reg. gen. 72898 - Reg. part. 22777
Quota: 100% NP
Importo: € 2.840,28
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: con ANNOTAZIONE presentata il 26/03/2014 Registro particolare n. 5632 Registro generale n. 16128 è stata disposta la CANCELLAZIONE TOTALE dell'ipoteca.
- **ipoteca** derivante da art.77 DPR 602/1973
Iscritto a Roma2 il 03/04/2019
Reg. gen. 15888 - Reg. part. 2596
Quota: 100%
Importo: € 43.115,15
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca** derivante da art.77 DPR 602/1973
Iscritto a Roma2 il 05/04/2024
Reg. gen. 185666 - Reg. part. 2756
Quota: 100%
Importo: € 31.158,48
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Strumento urbanistico vigente: Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell'11 marzo 2002 approvato con deliberazione della Giunta Regionale il 17 dicembre 2004, col n. 1259. L'area sulla quale insiste il fabbricato ricade in zona B1

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'unità immobiliare esaminata è conforme alle tavole progettuali approvate relative al permesso di costruire n.18548/04 dell'undici novembre 2004 e successivo permesso di costruire di Variante in corso d'opera n.19155 del sedici marzo 2006.

Il ventisei maggio 2006 è stata presentata la certificazione di agibili rispetto alla quale sono decorsi i termini di cui al comma 3 articolo 5 DPR 380/2001

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

I certificati di conformità degli impianti sono agli atti del fascicolo edilizio giacente presso l'ufficio tecnico del comune di Anzio

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non è stato costituito alcun condominio.

Nulla da segnalare

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - via Gaspare Gozzi 27, interno 4, piano T-1

Unità immobiliare consistente in un appartamento uso abitazione disposto su due livelli collegati da una scala interna e composto al piano terra di soggiorno-pranzo con cucinotto, bagno, portici ed area scoperta esclusiva avente accesso carrabile destinata in parte a giardino ed in parte a parcheggio scoperto; al piano primo, di piccolo disimpegno, tre camere, un bagno e tre balconi. L'unità è porzione di un villino quadrifamiliare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1402, Sub. 504, Categoria A7, Graffato 508 Valore di stima del bene: € 235.389,00

Per il secondo semestre del 2023 l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate indica per i villini siti nella zona periferica del Comune di Anzio denominata Anzio Colonia-Via di Villa Claudia, Lavinio una forchetta di valori compresa fra i 1200 ed i 1800€/mq. La consultazione di portali sufficientemente rappresentativi quali Immobiliare.it e casa.it restituisce una forchetta di valori fra i 2140€/mq. e 1.430€/mq. Tenuto conto delle finalità della stima e delle caratteristiche dell'immobile, tanto di quelle estrinseche quanto di quelle intrinseche, si è ritenuto congruo applicare un valore di 1650€/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Anzio (RM) - via Gaspare Gozzi 27, interno 4, piano T-1	142,66 mq	1.650,00 €/mq	€ 235.389,00	100,00%	€ 235.389,00
				Valore di stima:	€ 235.389,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pomezia, li 30/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Berardi Andrea

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - via Gaspare Gozzi 27, interno 4, piano T-1

Unità immobiliare consistente in un appartamento uso abitazione disposto su due livelli collegati da una scala interna e composto al piano terra di soggiorno-pranzo con cucinotto, bagno, portici ed area scoperta esclusiva avente accesso carrabile destinata in parte a giardino ed in parte a parcheggio scoperto; al piano primo, di piccolo disimpegno, tre camere, un bagno e tre balconi. L'unità è porzione di un villino quadrifamiliare

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1402, Sub. 504, Categoria A7, Graffato 508

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 235/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta	
Ubicazione:	Anzio (RM) - via Gaspare Gozzi 27, interno 4, piano T-1
Diritto reale:	
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1402, Sub. 504, Categoria A7, Graffato 508
Stato conservativo:	L'immobile è in sufficienti condizioni di manutenzione e troverebbe grande giovamento da opere di manutenzione ordinaria
Descrizione:	Unità immobiliare consistente in un appartamento uso abitazione disposto su due livelli collegati da una scala interna e composto al piano terra di soggiorno-pranzo con cucinotto, bagno, portici ed area scoperta esclusiva avente accesso carrabile destinata in parte a giardino ed in parte a parcheggio scoperto; al piano primo, di piccolo disimpegno, tre camere, un bagno e tre balconi. L'unità è porzione di un villino quadrifamiliare.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'ex coniuge dell'usufruttuario giusta sentenza di separazione che ha assegnato ad essa ed ai due figli, uno dei quali minore, l'uso della casa coniugale.

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto mutuo

Iscritto a Roma2 il 15/07/2005

Reg. gen. 46762 - Reg. part. 13494

Quota: 100%

Importo: € 400.000,00

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

Formalità a carico della procedura

Rogante: Notar Sandro Pantaleo in Nettuno

Data: 15/07/2005

N° repertorio: 46762

N° raccolta: 13494

Note: Ipoteca volontaria di durata ventennale a garanzia di un mutuo edilizio concesso dalla Banca di Roma SpA a "Immagine Immobiliare Costruzioni srl" che grava su immobile individuato in catasto fabbricati al fg. 28 p.lla 1402 sub 1 graffato al sub 2. A margine di tale iscrizione risultano le seguenti annotazioni all'iscrizione: - n. 569 del 25/01/2006 erogazione parziale - n. 12984 del 23/11/2006 erogazione parziale - n. 828 del 20/01/2007 erogazione a saldo - n. 829 del 20/01/2007 riduzione di somma - n. 4014/830 del 20/01/2007 restrizione di beni - n. 4015/831 del 20/01/2007 in quote relativamente all'immobile fg. 28 p.lla 1402 sub 504 graffata al fg. 28 p.lla 1402 sub 508 oggetto di procedura per Euro 120.000,00 montante di Euro 195.700,00