

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mascia Angelo, nell'Esecuzione Immobiliare 33/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	3
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	4
Precisazioni .....	5
Patti.....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia .....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
<b>Lotto Unico</b> .....	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 33/2023 del R.G.E. ....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11

## INCARICO

---

All'udienza del \_\_\_\_\_, il sottoscritto Geom. Mascia Angelo, con studio in Via Verona, 4 - 00048 - Nettuno (RM), email geometra.mascia@gmail.com, PEC angelomascia@legalmail.it, Tel. 320 81 49 079, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data \_\_\_\_\_ 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 AMILCARE CIPRIANI 27, piano T

## DESCRIZIONE

---

TRATTASI DI CIVILE ABITAZIONE CON CORTE ANNESSA SU I DUE FRONTI DEL FABBRICATO, IN QUANTO DETTA ABITAZIONE E' POSIZIONATA AL CENTRO DELLA STRUTTURA EDIFICATORIA AVENTE n°3 ABITAZIONI.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - VIA AMILCARE CIPRIANI 27, piano T

## 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)

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

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

## CONFINI

---

L'IMMOBILE CONFINA CON IL SUB. 508 B.C.N.C, CON IL SUB. 505 APPARTAMENTO e CON IL SUB. 509 APPARTAMENTO

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,00 mq	42,00 mq	1	42,00 mq	3,00 m	T
Giardino	100,00 mq	100,00 mq	0,18	18,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>60,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>60,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/07/2003 al 31/10/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 187, Sub. 1-2 Categoria A3 Cl.2
Dal 31/10/2006 al 08/04/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 187, Sub. 501 Categoria A3 Cl.2 Graffato 504
Dal 08/04/2016 al 27/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 350, Sub. 501 Categoria A3 Cl.2 Piano T Graffato 504
Dal 27/09/2019 al 23/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 350, Sub. 507 Categoria A3 Cl.2 Rendita € 333,11 Piano T Graffato 506-510

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.	a		nza	catasta e			
	5	350	507		A3	2			333,11 €	T	506 - 510

### **Corrispondenza catastale**

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

### **PRECISAZIONI**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

### **PATTI**

---

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO

### **STATO CONSERVATIVO**

---

L'immobile risulta mediocre nella manutenzione ordinaria e straordinaria, mentre per l'interno lo stato locativo dell'immobile risulta essere scarso.

### **PARTI COMUNI**

---

LE PARTI COMUNI SONO QUELLE CHE RIENTRANO NELLA PROPRIETA' GENERALE.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

NON SI SEGNALE L'ESISTENZA DI SERVITU' GRAVANTI SUL BENE PIGNORATO.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Trattasi di manufatto edificato a schiera. La struttura risulta essere mista con copertura a solaio piano, le tramezzature in muratura, la pavimentazione in gres ceramico, gli infissi in alluminio anodizzato e l'impiantistica risulta funzionante. Sul lato della strada Via Cipriani una corte esclusiva per accesso all'immobile e sul retro un'altra corte a diacente al vano letto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato da terzi i quali non hanno al momento nessun titolo, gli stessi dichiarano di essere subentrati ad una precedente persona, i loro nominativi sono, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/07/2003 al 31/10/2006	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		SAMMRTANO STEFANO	03/07/2003	9219	2186
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA ROMA 2	05/07/2003	30996	20509
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 31/10/2006 al 08/04/2016	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		CAPECELATRO EDMONDO MARIA	31/10/2006	71258	20093
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA ROMA 2	03/11/2006	72635	43353
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/04/2016 al 27/09/2019	**** Omissis ****	<b>DECRETO DI TRASFERIMENTO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		TRIBUNALE DI VELLETRI	08/04/2016		
		<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		

		CONSERVATORIA DI ROMA 2	28/04/2016	19439	13180
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/09/2019 al 09/10/2023	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PRIVITERA ANTONINO	27/09/2019	65244	43039
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA ROMA 2	02/10/2019	47981	33435
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
 Iscritto a ROMA 2 il 02/10/2019  
 Reg. gen. 47982 - Reg. part. 8594  
 Importo: € 200.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: PRIVITERA ANTONINO  
 Data: 27/09/2019  
 N° repertorio: 65245  
 N° raccolta: 43040

### Trascrizioni

- PIGNORAMENTO**  
 Trascritto a ROMA 2 il 18/04/2023  
 Reg. gen. 21835 - Reg. part. 15055  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico dell'acquirente

## NORMATIVA URBANISTICA

---

TRATTASI DI FABBRICATO.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

l'autorizzazioni edilizie dell'immobile risultano D.I.A. del 18/10/2006 prot. 2061 e D.I.A L.R. 21/2009 prot. 53056/2016.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

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

## 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 AMILCARE CIPRIANI 27, piano T  
TRATTASI DI CIVILE ABITAZIONE CON CORTE ANNESSA SU I DUE FRONTI DEL FABBRICATO, IN QUANTO DETTA ABITAZIONE E' POSIZIONATA AL CENTRO DELLA STRUTTURA EDIFICATORIA AVENTE n°3 ABITAZIONI.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 350, Sub. 507, Categoria A3, Graffato 506 - 510  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 48.000,00  
IL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO E' QUELLO DEL VALORE DI MERCATO CON COMPARAZIONE DEI PREZZI DELLA ZONA, INOLTRE SONO STATI PRESI IN CONSIDERAZIONE I PREZZI DELL'O.M.I..

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Anzio (RM) - VIA AMILCARE CIPRIANI	60,00 mq	800,00 €/mq	€ 48.000,00	100,00%	€ 48.000,00

27, piano T					
					Valore di stima: € 48.000,00

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.

Nettuno, li 23/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Mascia Angelo

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - VIA AMILCARE CIPRIANI 27, piano T  
TRATTASI DI CIVILE ABITAZIONE CON CORTE ANNESSA SU I DUE FRONTI DEL FABBRICATO, IN  
QUANTO DETTA ABITAZIONE E' POSIZIONATA AL CENTRO DELLA STRUTTURA EDIFICATORIA  
AVENTE n°3 ABITAZIONI.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 350, Sub. 507, Categoria A3, Graffato 506 - 510  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: TRATTASI DI FABBRICATO.

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 33/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Anzio (RM) - VIA AMILCARE CIPRIANI 27, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 350, Sub. 507, Categoria A3, Graffato 506 - 510	<b>Superficie</b>	60,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta mediocre nella manutenzione ordinaria e straordinaria, mentre per l'interno lo stato locativo dell'immobile risulta essere scarso.		
<b>Descrizione:</b>	TRATTASI DI CIVILE ABITAZIONE CON CORTE ANNESSA SU I DUE FRONTI DEL FABBRICATO, IN QUANTO DETTA ABITAZIONE E' POSIZIONATA AL CENTRO DELLA STRUTTURA EDIFICATORIA AVENTE n°3 ABITAZIONI.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		