
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Angelis Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 140/2024 del R.G.E.

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.....	4
Dati Catastali	5
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.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti	7
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 140/2024 del R.G.E.....	10
Lotto Unico	10

INCARICO

In data 30/04/2024, il sottoscritto Arch. Carlo DE ANGELIS, con studio in Via Privata Iori, 3 - 00049 - Velletri (RM), email carlodeangelis7@gmail.com, PEC carlo.deangelis2@archiworldpec.it, cell. 3476880207, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e accettava l'incarico prestando il giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Valle Schioia n° 42

DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano terra è composto da un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed un bagno con una piccola corte esclusiva

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Valle Schioia n° 42

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La relazione dell'avv. FERRANTE riferisce che:

A seguito dell'incarico conferitomi, relativo all'esame della documentazione ipocatastale della procedura in oggetto, comunico quanto segue.

1. Il pignoramento immobiliare è stato notificato al debitore esecutato in data 19.03.2024, l'Ufficiale Giudiziario ha attestato di aver consegnato il processo verbale di pignoramento in originale al creditore procedente unitamente al titolo esecutivo ed al precetto in data 28.03.2024.

2. La nota di iscrizione a ruolo del pignoramento è stata depositata nei termini il 08.04.2024.

La certificazione notarile relativa all'immobile pignorato di cui all'Art. 567 c.p.c. è stata depositata nei termini di legge in data 23.04.2024.

Risulta in atti l'ispezione della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare.

3. L'istanza di vendita ex Art. 567 c.p.c. è stata depositata nei termini in data 10.04.2024.

4. I dati catastali dell'immobile di proprietà dell'esecutato, riportati nel pignoramento, corrispondono a quelli indicati nella certificazione notarile ed identificano inequivocabilmente il cespite pignorato.

2

5. La descrizione dell'immobile di proprietà dell'esecutato contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare e nella sua nota di trascrizione, corrisponde a quella risultante dalla certificazione notarile prodotta:

Piena proprietà di un appartamento nel Comune di Anzio (RM), Via di Valle Schioia n. 42, posto al piano terra, in modesto stato di conservazione, composto da cucina, soggiorno, due camere, corridoio e un bagno con piccola corte di pertinenza esclusiva.

Distinto nel Catasto fabbricati del Comune di Anzio al Foglio 7 Particella 363 Sub 502 (già Sub 501 ex Sub 2), Cat. A/4, Classe 4, Vani 3,5, Rendita € 307,29.

6. La certificazione notarile relativa all'immobile pignorato di cui all'Art. 567 c.p.c. copre l'intero ventennio, sussiste continuità nelle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 Cod. Civ. per l'intero ventennio stesso e vi è regolarità delle iscrizioni.

o Il debitore esecutato [REDACTED] che al momento dell'acquisto ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni, risulta titolare del diritto della piena proprietà del bene pignorato in virtù di Atto di Compravendita a rogito del Notaio Federico Magliulo di Roma del 14.12.2006 Rep. 9249 trascritto il 27.12.2006 al n. 50915 di formalità.

Vi è certezza, pertanto, in ordine alla titolarità in capo all'esecutato della piena proprietà del bene pignorato al tempo del pignoramento.

7. Dalla certificazione notarile risultano i seguenti creditori iscritti:

UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.p.A. (creditore procedente ora ITACA SPV S.r.l.), con ipoteca volontaria formalità n. 21159 del 27.12.2006 di Euro 260.000,00, contro **OMISSIS**.

8. Non vi sono creditori iscritti a cui notificare l'avviso ai sensi dell'art. 498 c.p.c.

9. Non risultano comproprietari ovvero soggetti cui notificare l'avviso ai sensi dell'art. 599 c.p.c.

10. Sulla base degli atti presenti nel fascicolo, l'immobile oggetto della presente procedura non risulta né realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e né essere stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche e, pertanto, non sussistono i presupposti di applicabilità della disciplina introdotta dall'art. 1 commi 376, 377 e 378 L. 178/2020. Secondo il disposto degli Artt. 2668 bis e 2668 ter Cod. Civ. la trascrizione del pignoramento di cui all'oggetto deve essere rinnovata entro il 14.04.2044.

TITOLARITÀ

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

OMISSIS (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina con Via di Valle Schioia, residua proprietà del venditore, corte salvo altri;

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,00 mq	73,00 mq	0	73,00 mq	3,00 m	Terra
Giardino	100,00 mq	100,00 mq	0,18	18,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				91,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Visura storica per immobile

Cfr. Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/06/2024 (Allegato n° 06)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	07	363	502		A4	04	3,5 vani	59 mq	307,29 €	Terra	

PRECISAZIONI

Dall'atto di compravendita del 14 dicembre 2006 viene evidenziato che:

Il collegamento pedonale e carroio fra l'immobile e la via pubblica è assicurato attraverso l'esistente passaggio sino ad oggi praticato lungo la strada privata, di proprietà del venditore, ubicata in prossimità del confine sud della corte facente parte dell'immobile oggi venduto. A tal fine le parti confermano l'inerente servitù.

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in discreto stato di manutenzione

PARTI COMUNI

Dall'atto di compravendita del giorno 14 dicembre 2006 viene evidenziato che:

Il collegamento pedonale e carroio fra l'immobile testè ceduto e la via pubblica è assicurato attraverso l'esistente passaggio sino ad oggi praticato lungo la strada privata, di proprietà del venditore, ubicata in prossimità del confine sud della corte facente parte dell'immobile oggi venduto. A tal fine le parti confermano l'inerente servitù.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile 3,00 m

Str. verticali: muratura

Solai: mista

Copertura: piana

Pareti esterne ed interne: Esterne in foratoni, interne in muratura di mattoni

Pavimentazione interna: marmittoni

Infissi esterni ed interni: in legno

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, mancano termosifoni, impianti da rivedere

Intonaci alle pareti interne ed esterne

Terreno esclusivo: giardino

Posto auto: posto scoperto su area privata

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal sig. [REDACTED] con contratto di locazione stipulato unitamente al [REDACTED] con il proprietario sig. **OMISSIS** in data 25 novembre 2022 (Allegato n° 05)

PROVENIENZE VENTENNALI

Visura storica per immobile

Cfr. Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/06/2024 (Allegato n° 06)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

ONERI DI CANCELLAZIONE

DICHIARAZIONE DEL NOTAIO

Il sottoscritto Dott. Nicolò Tiecco, Notaio in Perugia, esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 e Roma 3

DICHIARA

in base a detti documenti e registri, assumendone la piena responsabilità, che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di:

- **OMISSIS** per la piena proprietà e che a tutto il 18/04/2024 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:
 - Ipoteca volontaria n.21159 del 27/12/2006 favore: Unicredit Banca Per La Casa S.p.a. sede Milano (Domicilio ipotecario eletto Milano - Via Tortona 33) contro: [REDACTED]; per Euro 260.000,00 di cui Euro 130.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 21 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Magliulo Federico Notaio in Roma del 14/12/2006, Rep. 9250/2478;
 - Pignoramento Immobiliare n. 15111 del 15/04/2024 a favore: Itaca Spv S.r.l. sede Conegliano (Richiedente: Europa C. S. S.R.L. Per Avv. Michele Ferrari, Via Luigi Lilio 95 – ROMA) contro: **OMISSIS**; Pubblico Ufficiale: Tribunale di Velletri del 19/03/2024, rep. 2042.

(Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte)

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile si trova in zona "B1" del PRG del Comune di Anzio

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per l'immobile oggetto di pignoramento è stato rilasciato, al sig. ██████████, un titolo abilitativo edilizio in sanatoria n° 9191 rif, Legge 326/03 del 18 aprile 2012

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

Non si è 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 Valle Schioia n° 42
Appartamento posto al piano terra è composto da un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed un bagno con una piccola corte esclusiva
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 07, Part. 363, Sub. 502, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 113.750,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Anzio (RM) - Via Valle schioia n° 42	91,00 mq	1.250,00 €/mq	€ 113.750,00	100,00%	€ 113.750,00
				Valore di stima:	€ 113.750,00

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.

Velletri, li 29/07/2024

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita del 14 dicembre 2006 notaio Federico MAGLIULO
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Altri allegati - Titolo abilitativo edilizio in sanatoria n° 9191 del 18/04/12
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Progetto in sanatoria
- ✓ N° 5 Altri allegati - Verbale accesso e contratto di locazione
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visura
- ✓ N° 7 Foto - Fotografie

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Valle Schioia n° 42

Appartamento posto al piano terra è composto da un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed un bagno con una piccola corte esclusiva;

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 07, Part. 363, Sub. 502, Categoria A4.

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

Destinazione urbanistica: L'immobile si trova in zona "B1" del PRG del Comune di Anzio.

Per l'immobile oggetto di pignoramento è stato rilasciato, al sig. Franco FABBRI, un titolo abilitativo edilizio in sanatoria n° 9191 rif, Legge 326/03 del 18 aprile 2012

Valore di stima del bene: € 113.750,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 140/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Via Valle schioia n° 42		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 07, Part. 363, Sub. 502, Categoria A4	Superficie	91,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in discreto stato di manutenzione		
Descrizione:	Appartamento posto al piano terra è composto da un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed un bagno con una piccola corte esclusiva		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal sig. [REDACTED] con contratto di locazione stipulato unitamente con [REDACTED] con il proprietario sig. [REDACTED] in data 25 novembre 2022 (Allegato n° 05)		