

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Montagnani Mara, nell'Esecuzione Immobiliare 414/2023 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.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	5
Stato conservativo .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia .....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 414/2023 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 221.612,30</b> .....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

## INCARICO

---

In data 22/02/2024, il sottoscritto Arch. Montagnani Mara, con studio in Via L. Da Vinci, 38 - 00078 - Monte Porzio Catone (RM), email maramontagnani@gmail.com, PEC arch.mara.montagnani@pec.archrm.it, Tel. 347 5541972, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/02/2024 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) - Località Villa Claudia, Viale Adriatico 4/B

## DESCRIZIONE

---

Unità immobiliare ad uso abitazione, posta nel fabbricato quadrifamiliare denominato Villino B, distinta dal numero interno tre, posta ai piani seminterrato, terra e primo della superficie utile di mq 125 circa, il tutto per una consistenza di sette vani e mezzo catastali, con annessa corte esclusiva di pertinenza della superficie di mq 220 circa.

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** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Località Villa Claudia, Viale Adriatico 4/B

## 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)

Acquisto avvenuto previa dichiarazione di essere libero da vincoli matrimoniali, unioni civili e convivenze di fatto regolate da contratto di convivenza.

## CONFINI

Il tutto è confinante con abitazione distinta dal numero interno quattro dello stesso fabbricato, abitazione distinta dal numero interno due dello stesso fabbricato, fabbricato e terreno riportati in Catasto dal mappale 44, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,32 mq	94,00 mq	1	94,00 mq	0,00 m	T-1
Seminterrato	52,78 mq	60,37 mq	0,50	30,18 mq	0,00 m	P-S1
Balconi	18,86 mq	21,67 mq	0,25	5,42 mq	0,00 m	
Portico	12,77 mq	14,40 mq	0,33	4,75 mq	0,00 m	
Giardino	220,00 mq	220,00 mq	0,18	39,60 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>173,95 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>173,95 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al <b>07/05/2024</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 813, Sub. 12 Categoria A7 Cl.4, Cons. vani 7,5 Superficie catastale Totale: 135 mq - Totale: escluse aree scoperte:127 mq

		Rendita € 1.026,46 Piano S1-T-1 Graffato particella 813 sub 20
--	--	--

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/10/2023 Pratica n. RM0492781 in atti dal 09/10/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 92781.1/2023).

VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

COSTITUZIONE del 14/06/1993 in atti dal 19/03/1996 - CLASSAMENTO (n. 44943/1993).

Situazione degli intestati dal 26/10/2018:

1 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a ANZIO (RM) il 22/09/1963 DLRMRZ63P22A323L\* - Proprietà 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 26/10/2018 Pubblico ufficiale COPPOLA GIUSEPPE Sede LATINA (LT) Repertorio n. 80132 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 35500.1/2018 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 29/10/2018.

Situazione degli intestati dal 22/07/1994:

1 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a NOCERA INFERIORE (SA) il 25/05/1953-Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* fino al 26/10/2018.

2 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a MERCATO SAN SEVERINO (SA) il 20/03/1957-Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* fino al 26/10/2018.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	813	12		A7	4	vani 7,5	Totale: 135 mq - Totale: escluse aree scoperte: 127 mq	1026,46 €	S1-T-1	particella 813 sub 20

### Corrispondenza catastale

La documentazione catastale è aggiornata, fatta eccezione per alcune tettoie e piccoli manufatti nel giardino annesso, dove è stata realizzata anche una piccola piscina seminterrata. È stato inoltre chiuso con vetrate in alluminio il balcone antistante alla cucina, e al posto del ripostiglio nel seminterrato è stato ricavato un bagno.

## PRECISAZIONI

Si precisa che l'immobile in oggetto ha accesso dalla pubblica via attraverso vialetto pedonale e carrabile dipartentesi da Viale Adriatico attualmente civico 4/B.

In proposito si trascrive quanto riportato all'art 2 nel titolo di provenienza a rogito Not. Giuseppe Coppola, infra citato, cui si rinvia per ogni patto o riserva ivi stipulata, titolo allegato al presente elaborato:

1.La vendita viene effettuata a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto attualmente si trova e

comprende ogni diritto, accessorio, accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, con la proporzionale quota di proprietà sulle parti, spazi ed impianti comuni all'intero stabile.

2.La parte venditrice dichiara, e la parte acquirente ne prende atto ed accetta, che:

-è comune all'interno tre del fabbricato denominato "villino A" ed agli interni tre e quattro del fabbricato denominato "villino B" il vialetto dipartentesi da viale Adriatico destinato ad accesso pedonale e carrabile alle citate unità immobiliari con divieto assoluto di sosta e di qualsiasi altra destinazione;

-l'autoclave situata nel sopra citato vialetto è a servizio dell'interno tre del fabbricato denominato "villino A" e degli interni tre e quattro del fabbricato denominato "villino B".

## STATO CONSERVATIVO

---

Buono lo stato conservativo dell'immobile; sono presenti alcuni fenomeni di condensa al piano primo e di umidità da risalita al piano seminterrato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Esposizione: Nord, Est

Altezza interna utile: 2,45/2,80/2,90

Str. verticali: cemento armato

Solai: laterocemento

Copertura: tetto a falde

Manto di copertura: tegole in cotto

Pareti esterne ed interne: intonacate

Pavimentazione interna: monocotture e ceramiche

Infissi esterni ed interni: porte in legno, finestre in alluminio e tapparelle in pvc e grate in ferro

Scale: in muratura ricoperte in marmo

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presenti termosifoni, split

Terreno esclusivo: giardino di pertinenza con accesso carrabile in buona parte lastricato

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile è occupato dal debitore.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 22/07/1994	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Maurizio Gaddi	22/07/1994	36096	15422
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	30/07/1994		18837
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/10/2018	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giuseppe Coppola	26/10/2018	80132	43412
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	29/10/2018	51242	35500
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 Roma 2 aggiornate al 19/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo fondiario  
Iscritto a Roma 2 il 29/10/2018

Reg. gen. 51244 - Reg. part. 8959  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 150.000,00  
Rogante: Notaio Giuseppe Coppola  
Data: 26/10/2018  
N° repertorio: 80133

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma 2 il 01/12/2023  
Reg. gen. 65778 - Reg. part. 47054  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il terreno (particella 813) sul quale risulta edificato il bene in oggetto in base alla Variante Generale al P.R.G., approvata con Delibera Regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004, ricade parte ZONA B1 e parte ZONA STRADA, secondo la normativa richiamata in stralcio al certificato che qui si allega. Vincolo sismico.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione del bene in oggetto, e del complesso immobiliare a cui appartiene, è stata realizzata in base alla concessione edilizia n. 13859 rilasciata dal Comune di Anzio il 28 dicembre 1991 e alla concessione edilizia in variante n. 13859/14488/14607 del 23 agosto 1993. Si allega copia dell'ultima concessione edilizia approvata e del progetto corrispondente. Inoltre, il titolo di provenienza indica che il Comune di Anzio ha rilasciato l'autorizzazione di agibilità per il complesso immobiliare il 29 luglio 2004 (autocertificazione di conformità prot. 46822, presentata il 01 dicembre 2003). Si segnala che, al momento della consultazione degli atti, l'autorizzazione di agibilità non risultava presente nel fascicolo d'ufficio.



Relativamente al bene pignorato, va detto che esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto depositato, fatta eccezione del bagno realizzato in sostituzione del ripostiglio al piano seminterrato e della chiusura a vetri del balcone antistante alla cucina al piano terra, Inoltre alcune tettoie e piccoli manufatti sono stati realizzati nel giardino annesso, dove è presente anche una piscina seminterrata.

Tali interventi (cambi di destinazione d'uso, aggiunta di locali accessori o tettoie, piscina, ecc.) non sono regolarizzabili e deve essere ripristinata la conformità alle previsioni di progetto. Di quanto dedotto si tiene conto nella valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Nel fascicolo d'ufficio non sono presenti ulteriori autorizzazioni, licenze o permessi di costruire anche in sanatoria riguardanti il bene in oggetto, né risultano presenti eventuali provvedimenti sanzionatori previsti dall'art. 41 della legge 28 febbraio 1985, n.47, e successive modifiche ed integrazioni.

Inoltre, in riferimento alla presenza di eventuali abusi edilizi, ed alle disposizioni di cui all'art. 40 L. 47/85 comma 6° e all'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 con conseguente sanabilità degli abusi da parte dell'aggiudicatario mediante presentazione di apposita domanda di condono edilizio entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, va rilevato che non vi ricorrono i presupposti di legge, essendo il credito non anteriore al 02/10/2003.

(I dati e le informazioni sulla regolarità urbanistica, riportati dalla scrivente, sono quelli che è stato possibile reperire nel corso degli accessi agli atti; non si risponde per informazioni non rilasciate per iscritto o atti e documenti non esibiti dall'Ufficio.)

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Le spese per il vialetto comune (elettricità, pulizia, ecc.) sono imprecisate.

## 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, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Nel determinare il più probabile valore di mercato al mq dell'immobile la scrivente ha considerato le seguenti fonti:

Agenzia del Territorio - Quotazioni OMI (2° semestre anno 2023 - Anzio - Zona periferica/Anzio Colonia-Villa Claudia-Lavinio; Tipologia prevalente: Abitazioni civili; Ville e Villini; Valori: 1200/18000 €/mq - Valore medio: 1500 €/mq).

Borsino Immobiliare (Anzio Viale Adriatico - Villa Claudia-Lavinio); Valori: 1068/1600 €/mq - Valore medio:

1335 €/mq).

Sulla base dei criteri e delle considerazioni sopra esposte si ritiene di applicare un valore unitario di 1400 €/mq.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Località Villa Claudia, Viale Adriatico 4/B  
Unità immobiliare ad uso abitazione, posta nel fabbricato quadrifamiliare denominato Villino B, distinta dal numero interno tre, posta ai piani seminterrato, terra e primo della superficie utile di mq 125 circa, il tutto per una consistenza di sette vani e mezzo catastali, con annessa corte esclusiva di pertinenza della superficie di mq 220 circa.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 813, Sub. 12, Categoria A7, Graffato particella 813 sub 20  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 243.530,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Anzio (RM) - Località Villa Claudia, Viale Adriatico 4/B	173,95 mq	1.400,00 €/mq	€ 243.530,00	100,00%	€ 243.530,00
				Valore di stima:	€ 243.530,00

Valore di stima: € 243.530,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4,00	%

**Valore finale di stima: € 221.612,30**

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.

Monte Porzio Catone, li 23/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Montagnani Mara

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Certificato destinazione urbanistica
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Rilievo
- ✓ Altri allegati - Aggiornamento visure ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Elaborato planimetrico
- ✓ Altri allegati - Elenco subalterni ed Elenco immobili fabbricato
- ✓ Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Perizia in versione privacy
- ✓ Altri allegati - Ricevute spedizione perizia alle parti

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Località Villa Claudia, Viale Adriatico 4/B  
Unità immobiliare ad uso abitazione, posta nel fabbricato quadrifamiliare denominato Villino B, distinta dal numero interno tre, posta ai piani seminterrato, terra e primo della superficie utile di mq 125 circa, il tutto per una consistenza di sette vani e mezzo catastali, con annessa corte esclusiva di pertinenza della superficie di mq 220 circa.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 813, Sub. 12, Categoria A7, Graffato particella 813 sub 20  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il terreno (particella 813) sul quale risulta edificato il bene in oggetto in base alla Variante Generale al P.R.G, approvata con Delibera Regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004, ricade parte ZONA B1 e parte ZONA STRADA, secondo la normativa richiamata in stralcio al certificato che qui si allega. Vincolo sismico.

**Prezzo base d'asta: € 221.612,30**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 414/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 221.612,30**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Anzio (RM) - Località Villa Claudia, Viale Adriatico 4/B		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 813, Sub. 12, Categoria A7, Graffato particella 813 sub 20	<b>Superficie</b>	173,95 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Buono lo stato conservativo dell'immobile; sono presenti alcuni fenomeni di condensa al piano primo e di umidità da risalita al piano seminterrato.		
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare ad uso abitazione, posta nel fabbricato quadrifamiliare denominato Villino B, distinta dal numero interno tre, posta ai piani seminterrato, terra e primo della superficie utile di mq 125 circa, il tutto per una consistenza di sette vani e mezzo catastali, con annessa corte esclusiva di pertinenza della superficie di mq 220 circa.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dal debitore.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo fondiario  
Iscritto a Roma 2 il 29/10/2018  
Reg. gen. 51244 - Reg. part. 8959  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 150.000,00  
Rogante: Notaio Giuseppe Coppola  
Data: 26/10/2018  
N° repertorio: 80133

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma 2 il 01/12/2023  
Reg. gen. 65778 - Reg. part. 47054  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*