

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mariani Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 118/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 118/2025 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 77.416,00	11



INCARICO

All'udienza del 22/07/2025, il sottoscritto Geom. Mariani Andrea, con studio in Via Clemente Cardinali, 20 - 00049 - Velletri (RM), email geom.mariani.andrea@gmail.com, PEC andrea.mariani2@geopec.it, Tel. 06 96 32 619, Fax 06 83 509 007, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/07/2025 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) - Viale Roma n. 56, edificio E, interno 2, piano T

DESCRIZIONE

Appartamento sito al piano terra, con accesso indipendente da strada privata comune, composto da pranzo/soggiorno con angolo cottura, una stanza, un bagno, un ripostiglio, disimpegno e con annesso giardino di pertinenza esclusivo. Presenza di abusi non sanabili meglio descritti nel paragrafo della regolarità edilizia.

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) - Viale Roma n. 56, edificio E, interno 2, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

All'interno del fascicolo è presente la certificazione notarile, l'atto di pignoramento con la relativa nota di trascrizione, l'estratto della mappa catastale, salvo altro.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Esiste omologa di separazione consensuale RG 5519/2019, nella quale tra le altre cose, l'immobile viene assegnato come casa coniugale alla signora **** Omissis **** .

CONFINI

Dall'esame della planimetria catastale pregressa, l'immobile confina con altri appartamenti distinti con gli interni 3, 4, 5, con strada privata comune, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	52,00 mq	57,00 mq	1	57,00 mq	2,80 m	T
giardino esclusivo	52,00 mq	50,00 mq	0,02	25,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				82,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				82,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale di cui sopra è stata calcolata con il metodo UNI 10750/2005 sommando alla superficie calpestabile, il 50% dei muri perimetrali comuni, il 100% di quelli esclusivi e dei tramezzi interni fino ad una concorrenza massima non superiore al 10% della superficie calpestabile stessa. La superficie così ottenuta è stata quindi raggugliata con i coefficienti di rivalutazione e qualificazione. La superficie convenzionale della corte esclusiva è stata calcolata sulla base dello stato di fatto, con le approssimazione del caso, computando per intero i primi 25mq e raggugliando al 2% i successivi.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	



	31	1311	4		A7	4^	4 vani		547,44 €	Terra	144 / sub 501
--	----	------	---	--	----	----	--------	--	----------	-------	------------------

Corrispondenza catastale

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, hanno corrispondenza con i dati catastali che identificano l'immobile presso la banca dati informativa del catasto. La planimetria catastale dell'UIU depositata in Catasto, è simile allo stato dei luoghi, fatta eccezione per lo stato graficizzato della corte esclusiva, nel quale risultano ubicate invertite delle riseghe rispetto allo stato dei luoghi. Lo stesso dicasi per l'elaborato planimetrico della suddivisione dei subalterni, il quale risulta essere parziale e soprattutto inverte l'indicazione delle particelle.

STATO CONSERVATIVO

Nel momento del sopralluogo l'immobile si presentava in sufficiente stato di manutenzione e conservazione, con parti dello stesso usurate dall'utilizzo e/o alla mancata manutenzione ordinaria/straordinaria. Sono presenti inoltre fenomeni di umidità di risalita e/o condensa su alcune pareti.

PARTI COMUNI

L'immobile è facente parte del condominio **** Omissis **** composto da più fabbricati di tipo quadrifamiliare. Pertanto l'UIU in oggetto ha in comune con le altre UIU porzioni di quadrifamiliare, abitazioni in villino: le strutture portanti, le fondazioni, la copertura, gli impianti, la via di accesso e tutto quanto meglio specificato nel regolamento di condominio e come da codice civile. Lo stesso ha altresì in comune con le altre UIU ricadenti negli altri villini: la viabilità, le aree di manovra e sosta, salvo altro.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di provenienza l'immobile viene venduto con tutti gli accessori, diritti condominiali, servitù, pertinenze e frutti come di diritto e possesso della parte venditrice. Le stesse non vengono puntualmente elencate. Tuttavia sono stati individuati pozzetti interrati nel giardino pertinenziale, riconducibili probabilmente alle condotte fognanti e/o di impianti che servono anche altre UIU adiacenti. Da informazioni assunte presso gli uffici comunali, l'immobile non risulta soggetto ad usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Sud, est. ;
 Strutture verticali: c.a. ;
 Solai: laterizi e cemento;
 Copertura: a tetto;
 Pareti esterne ed interne: intonaco grezzo e tinteggiatura;
 Pavimentazione interna: ceramica e/o monocottura;



Infissi esterni: finestre in legno con vetro singolo e persiane in ferro nelle camere; in PVC doppio vetro in soggiorno;

Infissi interni: porte tamburate;

Impianto elettrico: sottotraccia 220v;

Impianto termo idraulico: sottotraccia con caldaia GPL; (la proprietà riferisce che il bombolone interrato nel giardino non è a norma e pertanto non utilizzabile);

Terreno esclusivo: giardino;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è abitato dal coniuge esecutato **** Omissis ****, nel quale vive insieme alle proprie figlie, come da omologa di assegnazione della casa coniugale a seguito di separazione consensuale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/04/2001 al 01/02/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PAOLO FARINARO	10/04/2001	138341	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/02/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ANTONIO PUGLIESE	26/01/2006	49734	26462
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	08/02/2006		2848
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



--	--	--	--	--	--

Si precisa che gli estremi dell'atto di provenienza agli attuali proprietari esegutati, citato della certificazione notarile, non trovano corrispondenza con il titolo reperito dal sottoscritto sopra citato ed allegato alla presente.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di accertamento ricade in zona "B1 saturo" del PRG vigente approvato con del. di G.R. del 17/12/2004 n. 1259. Tutta la zona è sottoposta a vincolo sismico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di pignoramento, è stata edificata in forza della C.E. 11281 del 06/01/1984 e successiva variante n. 11506 del 13/07/1984. All'interno del fascicolo è stata rinvenuta comunicazione di fine lavori e collaudo delle strutture portanti prot. 10726/87. In seguito alla domanda di condono edilizio prot. 14456 del 31/03/2004, il Comune di Anzio rilasciava per lo stesso immobile, il Titolo abilitativo in Sanatoria n. 8182 (in calce erroneamente indicato 8288); ai sensi della legge 326/2003. In fine con D.I.A. prot. 57797 del 30/11/2005 si eseguivano i lavori di manutenzione ordinaria, che portavano l'immobile nell'attuale disposizione degli spazi interni.

L'immobile nello stato di fatto è pressoché corrispondente allo stato di cui alle autorizzazioni per lo stesso rilasciate. E' comunque emersa una differenza dell'altezza interna maggiore di circa 15 cm, che comporta un aumento consequenziale di cubatura. La difformità potrebbe rientrare nella tolleranza del nuovo decreto "salva casa" legge 105/2024 (DL 69/2024), ma tuttavia non è ancora possibile stabilirlo con esattezza, data la recente emanazione della normativa; l'applicazione della stessa potrebbe estendersi anche alle altre UIU che compongono l'edificio e, per le quali non è possibile fare le dovute verifiche dato che sono di proprietà di terze parti non esegutate.

Gli abusi di cui sopra non sono sanabili in base al combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47. Pertanto tutte le opere non sanabili, dovranno essere demolite a cura e spese dell'aggiudicatario, ripristinando lo stato legittimato la dove sia possibile e, rimanendo abusive quando ciò non sia possibile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 6.534,03

Alla data odierna in base al rendiconto fornito dalla società amministratrice del condominio, risultano pendenti per l'UIU in oggetto circa € 6.534,03 salvo altro. Saranno a carico dell'aggiudicatario gli oneri e le spese in precedenza indicate, nonché quelle eventualmente maturate e/o deliberate successivamente.

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, procedendo alla vendita in lotto unico.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma n. 56, edificio E, interno 2, piano T
Appartamento sito al piano terra, con accesso indipendente da strada privata comune, composto da pranzo/soggiorno con angolo cottura, una stanza, un bagno, un ripostiglio, disimpegno e con annesso giardino di pertinenza esclusivo. Presenza di abusi non sanabili meglio descritti nel paragrafo della regolarità edilizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1311, Sub. 4, Categoria A7, Graffato 144 / sub 501

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

Valore di stima del bene: € 115.500,00

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale calcolata come nello specifico paragrafo. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata eseguita una indagine di mercato effettuata presso la zona ove ricade l'immobile, presso le agenzie immobiliari operanti nella zona e presso l'O.M.I. (tariffe al 1° semestre 2025), prendendo in considerazione immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto della presente stima. La zona in questione risulta essere periferica, in zona di espansione residenziale. L'immobile dista circa km 1 dal mare ed discretamente collegato da strade principali come la S.S. Ardeatina (a metri 500 circa) e, S.R. Via Nettunense (km 2,5 circa).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------



Bene N° 1 - Appartamento Anzio (RM) - Viale Roma n. 56, edificio E, interno 2, piano T	82,50 mq	1.400,00 €/mq	€ 115.500,00	100,00%	€ 115.500,00
				Valore di stima:	€ 115.500,00

Valore di stima: € 115.500,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	6.534,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Per regolarizzazione e/o ripristino opere abusive	20.000,00	€

Valore finale di stima: € 77.416,00

Dalla stima dell'immobile come sopra determinata, sono stati poi detratti i deprezzamenti relativi allo stato di manutenzione e conservazione dello stesso e, gli oneri condominiali finora comunicati dal condominio. Si precisa che tali importi non sono definitivi e che saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri pendenti e relativi ai due anni antecedenti al decreto di trasferimento.

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 18/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mariani Andrea



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Roma n. 56, edificio E, interno 2, piano T
Appartamento sito al piano terra, con accesso indipendente da strada privata comune, composto da pranzo/soggiorno con angolo cottura, una stanza, un bagno, un ripostiglio, disimpegno e con annesso giardino di pertinenza esclusivo. Presenza di abusi non sanabili meglio descritti nel paragrafo della regolarità edilizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1311, Sub. 4, Categoria A7, Graffato 144 / sub 501

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

Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di accertamento ricade in zona "B1 saturo" del PRG vigente approvato con del. di G.R. del 17/12/2004 n. 1259. Tutta la zona è sottoposta a vincolo sismico.

Prezzo base d'asta: € 77.416,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 118/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 77.416,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Viale Roma n. 56, edificio E, interno 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1311, Sub. 4, Categoria A7, Graffato 144 / sub 501	Superficie	82,50 mq
Stato conservativo:	Nel momento del sopralluogo l'immobile si presentava in sufficiente stato di manutenzione e conservazione, con parti dello stesso usurate dall'utilizzo e/o alla mancata manutenzione ordinaria/straordinaria. Sono presenti inoltre fenomeni di umidità di risalita e/o condensa su alcune pareti.		
Descrizione:	Appartamento sito al piano terra, con accesso indipendente da strada privata comune, composto da pranzo/soggiorno con angolo cottura, una stanza, un bagno, un ripostiglio, disimpegno e con annesso giardino di pertinenza esclusivo. Presenza di abusi non sanabili meglio descritti nel paragrafo della regolarità edilizia.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile è abitato dal coniuge esecutato **** Omissis ****, nel quale vive insieme alle proprie figlie, come da omologa di assegnazione della casa coniugale a seguito di separazione consensuale.		

