
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Andreoli Federico, nell'Esecuzione Immobiliare 329/2024 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
Stato conservativo.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	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.....	11
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 329/2024 del R.G.E.....	12
Lotto Unico	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14



INCARICO

All'udienza del 19/09/2024, il sottoscritto Arch. Andreoli Federico, con studio in Via Basilio Magni, 21 - 00049 - Velletri (RM), email federico.andreoli@alice.it; info@andreoliarchitetto.it, PEC f.andreoli@pec.archrm.it, Tel. 06 9638756, Fax 06 9638756, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/09/2024 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) - Corso Italia n° 9, interno M, piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento di civile abitazione posto al piano terra con annessa area a giardino e zona veranda coperta ivi compreso posto auto esterno n° 36, l'appartamento risulta censito al catasto fabbricati al foglio 17 particella 690 sub 22 e sub 23 graffate categoria A/2 classe 2^ vani 4,00 superficie catastale mq. 80 totale aree escluse mq. 71 R.C. €. 506,13 in ditta a **** Proprietaria per 1/1. L'appartamento risulta così suddiviso: pranzo soggiorno, angolo cottura, due camere da letto, bagno, veranda di mq. 30, giardino a corte di mq. 127,00 e posto auto scoperto di mq. 12,80. riportato in catasto fabbricati al foglio 17 particella 690 sub 98 categoria C/6 classe 1^ mq. 13 R.C. €. 72,51 in ditta a **** Proprietaria per 1/1 Il tutto per una S.U.A. di mq. 64,00 ed una S.N.R. di mq. 157,00 giardino e mq. 12,80 Posto auto scoperto.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 28/11/2024.

Custode delle chiavi: Avv. Carlotta Blasi

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) - Corso Italia n° 9, interno M, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In base alla relazione preliminare dell'Avv. Carlotta Blasi la procedura appare regolare.

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)

si precisa che per gli immobili è stato nominato Curatore Ereditario L'avv. Fabio Gentili con studio in Velletri via Lata n° 217/E

CONFINI

L'appartamento confina con spazi condominiali da più lati, mentre il posto auto confina con posti auto n° 35 e 37 spazi condominiali salvi altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,20 mq	64,00 mq	1	64,00 mq	2,70 m	T
Veranda	30,00 mq	30,00 mq	0,95	28,50 mq	2,70 m	T
Posto auto scoperto	12,80 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	0,00 m	T
Giardino	127,00 mq	127,00 mq	0,18	22,86 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				128,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				128,36 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/07/1986 al 26/08/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 440 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.29,07
Dal 21/07/1987 al 08/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 690 Qualità E.U. Superficie (ha are ca) 00.54,35



Dal 19/11/1997 al 03/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 690, Sub. 22 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,00 Superficie catastale 80 mq Rendita € 506,13 Piano T Graffato 23
Dal 19/11/1997 al 03/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 690, Sub. 98 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Rendita € 72,51 Piano T
Dal 03/05/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 690, Sub. 22 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,00 Superficie catastale 80 mq Rendita € 506,13 Piano T Graffato 23
Dal 03/05/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 690, Sub. 98 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Rendita € 72,51 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	690	22		A2	2	4,00	80 mq	506,13 €	T	23
	17	690	98		C6	1	13	13 mq	72,51 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
17	690				E.U.		00.54,35 mq				



Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Al momento dell'accesso l'immobile è stato trovato in buone condizioni di manutenzione e conservazione anche se da tempo inabitato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

da quanto potuto accertare non vi sono servitù censo o livello

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURE Il fabbricato risulta realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature perimetrali del tipo a cassa vuota.

PARETI ESTERNE rivestimento intonacato e tinteggiato.

PAVIMENTI gres porcellanato

INFISSI Alluminio vetro singolo

IMPIANTO ELETTRICO Prevalentemente sottotraccia, regolamentare per l'epoca di realizzazione.

IMPIANTO IDRICO Apparentemente completo nei vani servizio

APPARECCHI IGENICO-SANITARI sanitari in vetro-china bianchi del tipo medio da cantiere con rubinetteria in acciaio cromato del tipo leggero.

RISCALDAMENTO Impianto autonomo

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/11/1997 al 03/05/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Claudio Cerini	07/07/1986	64126	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2			



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 2			
Dal 03/05/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Decreto trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di velletri	03/05/2010	1086	2160
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	12/05/2012	29956	17265
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 2			

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 25/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione Mutuo
Iscritto a Roma 2 il 12/05/2010
Reg. gen. 29957 - Reg. part. 6946
Quota: 1/1
Importo: € 153.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 84.030,00
Percentuale interessi: 2,10 %
Rogante: Notaio Greco
Data: 03/05/2010



N° repertorio: 69119
N° raccolta: 8510

Trascrizioni

- **Decreto nomina Curatore Ereditario**
Trascritto a Roma 2 il 17/04/2024
Reg. gen. 20754 - Reg. part. 15511
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 06/08/2024
Reg. gen. 45546 - Reg. part. 33686
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'Immobile ricadente in Zona B1 (zona satura) del P.R.G. del Comune di Anzio:

Art. 15.1 - Sono le zone "sature" costruite prevalentemente nel secondo dopoguerra con interventi temporalmente differiti e con difformità volumetriche a volte anche notevoli. Esse comprendono gli interventi in essere, non realizzati del tutto o parzialmente realizzati -o realizzati con misure difformi alle prescrizioni definite dal P.R.G. vigente al momento della costruzione- ovvero non ancora costruiti ma concessi con patto ancora valido con l'Amministrazione comunale. In queste aree valgono i parametri stabiliti negli atti amministrativi. E' prevista la ristrutturazione, la demolizione e ricostruzione, totale o parziale. In ogni caso, al fine di migliorare l'assetto qualitativo del luogo nonché la vivibilità delle abitazioni, secondo i criteri stabiliti nell'articolo precedente, è consentito un aumento di superficie pari a un massimo del 15%. Questa percentuale aumenta fino al 20% per cento nel caso in cui -mediante l'unione di due o più fabbricati- si determini una migliore e qualitativamente superiore, organizzazione degli spazi liberi, di parcheggio e di verde. • Nel caso in cui il fabbricato esistente non abbia sviluppato la volumetria prevista dalla normativa del P.R.G. vigente al momento del rilascio della concessione edilizia, è ammesso di realizzare la superficie mancante e di usufruire del "bonus" del 15 o 20% sul totale della superficie che si sarebbe potuta realizzare. • Nel caso invece che sia stata superata la volumetria prevista dalla normativa di P.R.G. vigente al momento del rilascio della concessione edilizia, non è consentito nessun aumento di superficie utile. • Nel caso di lotti liberi non individuati nella cartografia alla scala 1:2000 (e non derivanti da frazionamenti eseguiti dopo la data di adozione delle presenti norme) valgono le prescrizioni del successivo articolo 15.2 B/2.

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 non risulta agibile.

1)Immobile edificato in forza a Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Anzio n. 13981/14822 del 23/02/1994 e successive varianti Come da grafici allegati.



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

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente. Si allega a tale relazione estratto conto condominiale richiesto dal sottoscritto con rate scadute pari a complessivi €. 585,75.

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) - Corso Italia n° 9, interno M, piano T
Trattasi di appartamento di civile abitazione posto al piano terra con annessa area a giardino e posto auto n° 36, l'appartamento risulta al catasto fabbricati al foglio 17 particella 690 sub 22 e sub 23 graffate categoria A/2 classe 2[^] vani 4,00 superficie catastale mq. 80 totale aree escluse mq. 71 R.C. €. 506,13 in ditta a Lautone MariaTeresa nata a Roma il 16/08/1934 C.F.LTNMTR34M56H501Z Proprietaria per 1/1. L'appartamento risulta così suddiviso: pranzo soggiorno, angolo cottura, due camere da letto, bagno, veranda di mq. 30, giardino a corte di mq. 127,00 e posto auto scoperto di mq. 12,80. riportato in catasto fabbricati al foglio 17 particella 690 sub 98 categoria C/6 classe 1[^] mq. 13 R.C. €. 72,51 in ditta a Lautone MariaTeresa nata a Roma il 16/08/1934 C.F.LTNMTR34M56H501Z Proprietaria per 1/1 Il tutto per una S.U.A. di mq. 64,00 ed una S.N.R. di mq. 157,00 giardino e mq. 12,80 Posto auto scoperto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 690, Sub. 22, Categoria A2, Graffato 23 - Fg. 17, Part. 690, Sub. 98, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 690, Qualità E.U. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 122.000,00

METODO DI STIMA ADOTTATO: Il metodo di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato dello stesso, e cioè del suo valore in comune commercio, tenuto conto:

- 1) delle caratteristiche intrinseche: quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di finitura, l'igienicità, la funzionalità ecc;
- 2) delle caratteristiche estrinseche del medesimo, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi pubblici di acqua, luce, telefono, trasporti, collegamenti viari con i centri economici del circondario ecc; nel caso sono da considerarsi buone;
- 3) dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rileva-ti sia presso Agenzie Immobiliari in loco, (Tecnocasa, Toscano Immobiliare - Grimaldi) oltre che verificati presso l'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.)



dell'agenzia del Territorio Tanto premesso, la stima viene eseguita adottando il seguente metodo:

DETERMINAZIONE DEL VALORE CON IL METODO SINTETICO: in base al parametro "metro quadrato" Tale metodo consiste nell'applicare alla consistenza planimetrica dell'immobile oggetto di valutazione, un valore medio unitario derivato come da tabella che segue. Quanto ai valori riferiti alle indagini di mercato, riportati in tabella, si precisa che sono stati desunti "in loco" e su riviste specializzate prendendo a campione proposte di compravendita, e non vendite effettive, e pertanto si è applicato, prima dell'inserimento uno sconto percentuale pari al 10% per riduzione di offerta derivante da accordo tra le parti.

QUOTAZIONE PARAMETRICA

Comune di Anzio- Zona Suburbana/ Corso Italia

Min.€/mq - Max (€/mq) - Media (€/mq)

O.M.I. 1.000,00 - 1.200,00 - 1.100,00

Agenzie 900,00 - 950,00 - 925,00

Valori Medi 1.050,00 - 1.075,00 - 1.012,50

In considerazione della base di flessione che ancora attraversa il mercato immobiliare, dello stato di manutenzione complessivo dell'immobile, si assume prudenzialmente un valore di 950,00 €/mq. Pertanto si valuta come segue: Superficie commerciale convenzionale: mq. 128,36 x €. 950,00 = €. 121.942,00.

che arrotondati ad **€. 122.000,00** rappresentano il valore BASE D'ASTA dello stesso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Anzio (RM) - Corso Italia n° 9, interno M, piano T	128,36 mq	950,00 €/mq	€ 121.942,00	100,00%	€ 121.942,00
				Valore di stima:	€ 122.000,00

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.

Velletri, li 16/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Andreoli Federico



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza – Decreto di Trasferimento
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Elaborato planimetrico
- ✓ Altri allegati - Elaborato grafico
- ✓ Altri allegati – Regolarità Urbanistica
- ✓ Altri allegati - Planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - visure storiche fabbricati e terreno
- ✓ Altri allegati - Verbale di Accesso
- ✓ Altri allegati – Documentazione Fotografica
- ✓ Altri allegati – Ricevuta protocollo Accesso agli Atti
- ✓ Altri allegati – Estratto Conto Condominiale
- ✓ Altri allegati – Ispezioni Ipotecarie



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia n° 9, interno M, piano T
Trattasi di appartamento di civile abitazione posto al piano terra con annessa area a giardino e zona veranda coperta ivi compreso posto auto esterno n° 36, l'appartamento risulta censito al catasto fabbricati al foglio 17 particella 690 sub 22 e sub 23 graffate categoria A/2 classe 2[^] vani 4,00 superficie catastale mq. 80 totale aree escluse mq. 71 R.C. €. 506,13 in ditta a **** Proprietaria per 1/1. L'appartamento risulta così suddiviso: pranzo soggiorno, angolo cottura, due camere da letto, bagno, veranda di mq. 30, giardino a corte di mq. 127,00 e posto auto scoperto di mq. 12,80. riportato in catasto fabbricati al foglio 17 particella 690 sub 98 categoria C/6 classe 1[^] mq. 13 R.C. €. 72,51 in ditta a **** Il tutto per una S.U.A. di mq. 64,00 ed una S.N.R. di mq. 157,00 giardino e mq. 12,80 Posto auto scoperto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 690, Sub. 22, Categoria A2, Graffato 23 - Fg. 17, Part. 690, Sub. 98, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 690, Qualità E.U.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'Immobile ricadente in Zona B1 (zona saturata) del P.R.G. del Comune di Anzio



- Schema
Esecuzione Immobiliare 329/2024 del R.G.E.

riassuntivo

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Corso Italia n° 9, interno M, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 690, Sub. 22, Categoria A2, Graffato 23 - Fg. 17, Part. 690, Sub. 98, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 690, Qualità E.U.	Superficie	128,36 mq
Stato conservativo:	Al momento dell'accesso l'immobile è stato trovato in buone condizioni di manutenzione e conservazione anche se da tempo inabitato.		
Descrizione:	<p>Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Corso Italia n° 9, interno M, piano T Trattasi di appartamento di civile abitazione posto al piano terra con annessa area a giardino e zona veranda coperta ivi compreso posto auto esterno n° 36, l'appartamento risulta censito al catasto fabbricati al foglio 17 particella 690 sub 22 e sub 23 graffate categoria A/2 classe 2^ vani 4,00 superficie catastale mq. 80 totale aree escluse mq. 71 R.C. €. 506,13 in ditta a **** Proprietaria per 1/1. L'appartamento risulta così suddiviso: pranzo soggiorno, angolo cottura, due camere da letto, bagno, veranda di mq. 30, giardino a corte di mq. 127,00 e posto auto scoperto di mq. 12,80. riportato in catasto fabbricati al foglio 17 particella 690 sub 98 categoria C/6 classe 1^ mq. 13 R.C. €. 72,51 in ditta a **** Il tutto per una S.U.A. di mq. 64,00 ed una S.N.R. di mq. 157,00 giardino e mq. 12,80 Posto auto scoperto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 690, Sub. 22, Categoria A2, Graffato 23 - Fg. 17, Part. 690, Sub. 98, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 690, Qualità E.U.</p> <p>L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'Immobile ricadente in Zona B1 (zona saturata) del P.R.G. del Comune di Anzio</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione Mutuo
Iscritto a Roma 2 il 12/05/2010
Reg. gen. 29957 - Reg. part. 6946
Quota: 1/1
Importo: € 153.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 84.030,00
Percentuale interessi: 2,10 %
Rogante: Notaio Greco
Data: 03/05/2010
N° repertorio: 69119
N° raccolta: 8510

Trascrizioni

- **Decreto nomina Curatore Ereditario**
Trascritto a Roma 2 il 17/04/2024
Reg. gen. 20754 - Reg. part. 15511
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 06/08/2024
Reg. gen. 45546 - Reg. part. 33686
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

