



TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. **** Omissis ****, nell'Esecuzione Immobiliare 53/24 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****

1

Contro

**** Omissis ****



SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico..... | 4 |
| Premessa..... | 4 |
| Descrizione | 4 |
| Bene N° 1 – Appartamento in Anzio (RM) - Corso San Francesco n. 74, P°1 | 4 |
| Lotto Unico..... | 4 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 5 |
| Bene N° 1 – Appartamento in Anzio (RM) - Corso San Francesco n. 74, P°1 | 5 |
| Titolarità | 5 |
| Bene N° 1 – Appartamento in Anzio (RM) - Corso San Francesco n. 74, P°1 | 5 |
| Confini..... | 5 |
| Bene N° 1 - Appartamento in Anzio (RM) - Corso San Francesco n. 74, P°1 | 5 |
| Consistenza..... | 6 |
| Bene N° 1 – Appartamento in Anzio (RM) - Corso San Francesco n. 74, P°1 | 6 |
| Cronistoria Dati Catastali | 7 |
| Bene N° 1 - Appartamento in Anzio (RM) - Corso San Francesco n. 74, P°1 | 7 |
| Dati Catastali | 10 |
| Bene N° 1 - Appartamento in Anzio (RM) - Corso San Francesco n. 74, P°1 | 10 |
| Stato conservativo..... | 11 |
| Bene N° 1 - Appartamento in Anzio (RM) - Corso San Francesco n. 74, P°1 | 11 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 11 |
| Bene N° 1 - Appartamento in Anzio (RM) - Corso San Francesco n. 74, P°1 | 11 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 12 |
| Bene N° 1 - Appartamento in Anzio (RM) - Corso San Francesco n. 74, P°1 | 12 |
| Stato di occupazione | 13 |
| Bene N° 1 - Appartamento in Anzio (RM) - Corso San Francesco n. 74, P°1 | 13 |
| Provenienze Ventennali..... | 13 |
| Bene N° 1 - Appartamento in Anzio (RM) - Corso San Francesco n. 74, P°1 | 13 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 13 |
| Bene N° 1 - Appartamento in Anzio (RM) - Corso San Francesco n. 74, P°1 | 13 |
| Normativa urbanistica..... | 14 |
| Bene N° 1 - Appartamento in Anzio (RM) - Corso San Francesco n. 74, P°1 | 14 |
| Regolarità edilizia..... | 14 |
| Bene N° 1 - Appartamento in Anzio (RM) - Corso San Francesco n. 74, P°1 | 14 |
| Vincoli od oneri condominiali | 19 |



| | |
|---|-----------|
| Bene N° 1 - Appartamento in Anzio (RM) - Corso San Francesco n. 74, P°1..... | 19 |
| Stima / Formazione lotti | 20 |
| Riserve e particolarità da segnalare | 23 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 25 |
| Lotto Unico | 25 |



INCARICO

Il sottoscritto **** Omissis ****, con studio in **** Omissis ****- 00049 - Velletri (RM), PEC **** Omissis ****, in data 22/02/2024 veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. della procedura in oggetto.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Appartamento in Anzio (RM), località Lido di Lavinio - Corso San Francesco 74, P1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 – APPARTAMENTO IN ANZIO (RM) - CORSO SAN FRANCESCO N. 74, P1

Appartamento sito nel Comune di Anzio (RM), località Lido di Lavinio, con accesso da Corso San Francesco al numero di civico 74.

Il cespite pignorato è porzione di un edificio di maggior consistenza, edificato nella metà degli anni 70', ubicato in un contesto residenziale in posizione centrale, attiguo alla Piazza Lavinia, vicino tutti i servizi ed a circa 300 ml dal mare.

L'appartamento posto al piano primo (P1°), distinto con l'interno numero 1 (uno), Scala "E", allo stato risulta così composto: ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni, un terrazzino (lato cucina) ed un balcone.

In sede di sopralluogo, per il terrazzino con accesso dal locale cucina, si è rilevata una estensione/ superficie maggiore rispetto a quanto riportato nella scheda di accatastamento (1970) dell'unità immobiliare in oggetto, a cui si rimanda (Cfr. all. n° 7).

Considerato che:

- nell'atto di provenienza (Cfr. all. n° 2), con cui l'esecutata ha acquisito il cespite pignorato, si fa riferimento all'unità immobiliare distinta in Catasto fabbricati al foglio 30, particella 140, sub. 140;
- agli atti del Catasto, per l'unità immobiliare come sopra catastalmente identificata **risulta la planimetria di accatastamento scheda n. 1520505 in data 14.07.1970 (Cfr. all. n° 7), in cui il terrazzino in oggetto ha una dimensione notevolmente più ridotta rispetto a quanto rilevato in sede sopralluogo;**
- agli atti del Comune di Anzio **non sono presenti gli elaborati grafici di progetto, di cui ai titoli autorizzativi** con i quali è stato edificato il fabbricato di maggior consistenza, **e pertanto non sono possibili effettuare le dovute verifiche;**

Tutto ciò premesso, si precisa quanto segue:



Allo stato, oggetto del presente pignoramento è esclusivamente l'unità immobiliare come rappresentata nella stessa scheda di accatastamento n. 1520505 in data 14.07.1970, a cui si rimanda (Cfr. all. n° 7), **RESTANDO ESCLUSA la porzione di terrazzino rilevata che eccede la consistenza catastale suddetta.** L'acquirente, alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Appartamento in Anzio (RM), località Lido di Lavinio - Corso San Francesco n. 74, P1

COMPETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 – APPARTAMENTO IN ANZIO (RM) - CORSO SAN FRANCESCO N. 74, P1

Si rimanda alla relazione preliminare dell'esperto nominato, Avv. **** Omissis **** (Cfr. all. n°1).

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ANZIO (RM) - CORSO SAN FRANCESCO N. 74, P°1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** Omissis ****
Nata il **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (proprietà 1/1)

L'immobile è pervenuto all'esecutata in virtù di atto di compravendita dell'08/05/2007 a rogito notaio **** Omissis ****, rep. 2477/1157, trascritto il 07/06/2007 al numero 22482 di formalità, (Cfr. all. n°2).

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ANZIO (RM) - CORSO SAN FRANCESCO N. 74, P°1

La proprietà confina con appartamento interno 2, Corso San Francesco, vano scala, salvo altri o se variati confini.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ANZIO (RM) - CORSO SAN FRANCESCO N. 74, P°1

Per il computo della superficie commerciale ci si è attenuti a quanto indicato nell'allegato C del DPR 138/98 e UNI10750/2005.

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|
| Abitazione | 126,54 mq | 143,91 mq | 1,00 | 143,91mq | Primo |
| Balcone | 5,63 mq | 6,17 mq | 0,30 | 1,85 mq | Primo |
| Terrazzino | 3,60 mq | 3,60 mq | 0,30 | 1,08 mq | Primo |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 146,84 mq | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 146,84 mq | |

La superficie del terrazzino, lato cucina, è stata determinata in base alla planimetria catastale agli atti del Catasto (Cfr. all. n° 7). Nel merito si rimanda a quanto notiziato nella "Descrizione" del cespite pignorato. Lo stato attuale è rappresentato nella tavola di rilievo che si allega (Cfr. all. n° 8).

Il bene non è divisibile in natura e viene posto in vendita per i seguenti diritti: (Proprietà 1/1).

6

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ANZIO (RM) - CORSO SAN FRANCESCO N. 74, P°1

I dati catastali contenuti nel pignoramento corrispondono a quelli attuali ed identificano l'immobile subastato, pertanto, in base al Quesito n°12 posto dal G.E. non occorre rappresentare la storia catastale del compendio pignorato.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ANZIO (RM) - CORSO SAN FRANCESCO N. 74, P1

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-------------|-------|--------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sez. | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graff. |
| | 30 | 140 | 503 | | A2 | 3 | 5 vani | 7 vani | €. 1.048,41 | | |

In Catasto Corso San Francesco n. 48, Scala E, Interno 1, Piano 1, (Cfr. all. n°5-6-7), allo stato "Corso San Francesco n. 74".



Corrispondenza catastale

La descrizione del bene pignorato, riportata nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, identifica ed è conforme alla descrizione attuale del bene, così come censito nella banca dati del catasto ad eccezione dell'indirizzo: in Catasto e nella Nota di trascrizione "Corso San Francesco n. 48", allo stato "Corso San Francesco n. 74".

Il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (scheda n. 1520505 in data 14.07.1970), ha evidenziato le seguenti difformità:

- *lievi modifiche nella distribuzione interna, quali la realizzazione di un tramezzo di divisione tra la zona giorno e la zona notte, oltre minime discordanze grafiche;*
- *modifica di alcune finestre esterne (vedi dimensioni, spostamenti);*
- *maggior estensione del terrazzino esterno lato cucina.*

In merito a quest'ultima difformità catastale, considerato che:

- nell'atto di provenienza (Cfr. all. n° 2), con cui l'esecutata ha acquisito il cespite pignorato, si fa riferimento all'unità immobiliare distinta in Catasto fabbricati al foglio 30, particella 140, sub. 140;
- agli atti del Catasto, per l'unità immobiliare come sopra catastalmente identificata **risulta la planimetria di accatastamento scheda n. 1520505 in data 14.07.1970 (Cfr. all. n° 7), in cui il terrazzino in oggetto ha una dimensione notevolmente più ridotta rispetto a quanto rilevato in sede sopralluogo;**
- agli atti del Comune di Anzio **non sono presenti gli elaborati grafici di progetto, di cui ai titoli autorizzativi** con i quali è stato edificato il fabbricato di maggior consistenza, **e pertanto non sono possibili effettuare le dovute verifiche;**

Tutto ciò premesso,

allo stato, oggetto del presente pignoramento è esclusivamente l'unità immobiliare come rappresentata nella stessa scheda di accatastamento n. 1520505 in data 14.07.1970, a cui si rimanda (Cfr. all. n° 7), RESTANDO ESCLUSA la porzione di terrazzino rilevata che eccede la consistenza catastale suddetta. L'acquirente, alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.

Variazioni catastali

Sarà cura dell'aggiudicatario provvedere a sua cura e spese ad effettuare tutte le necessarie variazioni catastali del cespite pignorato.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ANZIO (RM) - CORSO SAN FRANCESCO N. 74, P°1

L'appartamento alla data del sopralluogo si presentava con finiture datate all'epoca della costruzione anni '70 (serramenti in legno, bagni, rivestimenti, porte, etc), nel complesso in scadente stato di manutenzione e conservazione, prive di manutenzione da tempo.

In particolare è da evidenziare la presenza di umidità, con relativo scrostamento della pittura, sul soffitto del bagno attiguo alla cucina, riconducibile presumibilmente ad un'infiltrazione proveniente dal piano superiore. Nel bagno attiguo alla camera da letto alcune mattonelle risultano divelte; la porta di accesso al pranzo soggiorno è danneggiata; le tinteggiature interne sono in generale in cattivo stato di manutenzione, con distacco dell'intonaco in alcuni punti.

Gli impianti non sono a norma; come comunicatomi dall'esecutata l'impianto elettrico è mal funzionante (vedi corridoio, ingresso, bagno); l'impianto di riscaldamento a gas con elementi in ferro non è funzionante. Il tutto come da documentazione fotografica allegata, (Cfr. all. n°3).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ANZIO (RM) - CORSO SAN FRANCESCO N. 74, P°1

Non si è a conoscenza di presenza di servitù, censo, livello, usi civici.

8

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ANZIO (RM) - CORSO SAN FRANCESCO N. 74, P°1

L'edificio di cui l'immobile pignorato è porzione, realizzato nella metà degli anni 70', presenta le seguenti caratteristiche esterne e strutturali:

- in assenza del collaudo statico agli atti del Comune, si può ipotizzare una struttura in cemento armato con solai in latero-cemento;
- copertura piana;
- pareti esterne intonacate e tinteggiate;
- infissi esterni in legno e/o alluminio con avvolgibili in pvc, alcuni con grata in ferro.

Caratteristiche interne del bene pignorato

✓ Piano primo – Sommaria descrizione

Come già relazionato l'appartamento alla data del sopralluogo si presentava con finiture datate all'epoca della costruzione, nel complesso in scadente stato di manutenzione e conservazione.

L'abitazione, presenta le seguenti caratteristiche interne:

- Intonaci del tipo civile, con pareti degli ambienti tinteggiate;
- Pavimento degli ambienti in monocottura di varie dimensioni;



- Cucina con rivestimento 20 x 20 cm per h=1,75 mt;
- Bagno attiguo alla cucina, corredato di lavabo, doccia, tazza e bidè con rivestimento in ceramica 15 x 20 cm per h=1,80 mt;
- Bagno attiguo alla camera da letto, con antibagno, corredato di lavabo, vasca, tazza e bidè con rivestimento in ceramica 12 x 20 cm per h=1,75 mt (su un tratto della pavimentazione esistente è sovrapposto un pavimento in pvc autoadesivo) ;
- Balcone con pavimentazioni 20 x 20 cm circa, parapetto in muratura e ringhiera in ferro;
- Terrazzino con piastrelle 10x 20 cm, parapetto in muratura / ringhiera.

L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idricosanitario.

Gli impianti non sono a norma. Come comunicatomi dall'esecutata l'impianto elettrico è mal funzionante (vedi corridoio, ingresso, bagno); l'impianto di riscaldamento, autonomo a gas metano con elementi in ferro, non è funzionante.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ANZIO (RM) - CORSO SAN FRANCESCO N. 74, P°1

In sede di sopralluogo l'esecutata ha dichiarato di abitare presso il cespite pignorato con la sua famiglia (due figlie, di cui una minorenni), giusto verbale di sopralluogo del 29/05/2024 che si rimette in allegato (Cfr. all. n°4).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ANZIO (RM) - CORSO SAN FRANCESCO N. 74, P°1

Vista la certificazione notarile prodotta dal creditore precedente e la relazione preliminare dell'esperto nominato, si riporta quanto segue:

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|--|-------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 08.05.2007 | (***) Omissis (***) , nata a (***) Omissis (***) il (***) Omissis (***) , C.F. (***) Omissis (***) Omissis (***) Omissis (***) . | Donazione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio (***) Omissis (***) | 08/05/2007 | 2477 | 1157 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Roma2 | 07.06.2007 | | 22482 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |



L'immobile è pervenuto all'esecutata**** Omissis **** da **** Omissis **** in virtù di atto di compravendita dell'08/05/2007 a rogito notaio **** Omissis ****, rep. 2477/1157, trascritto il 07/06/2007 al numero 22482 di formalità, (Cfr. all. n°2).

Vista la **relazione preliminare** del professionista incaricato (Cfr. all. n°1), risulta quanto segue:

*"... Dalla documentazione prodotta dal creditore precedente **NON risulta continuità delle trascrizioni al ventennio**. Come rilevato nella relazione notarile sostitutiva della documentazione ipocatastale ex art. 567 cpc, **non risulta in atti documentata la provenienza della quota di 1/2 del diritto di proprietà in capo a **** Omissis ******, dante causa dell'esecutata..."*

Dalla **certificazione notarile** agli atti della procedura, punti 2) e 3) risulta infatti quanto segue:

"... 2) EVENTUALI OSSERVAZIONI O DISCREPANZE CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO:

Si segnala che non è stata rilevata la provenienza della residua quota di 1/2 alla dante causa (* Omissis ****) dell'esecutata.***

3) STORIA VENTENNALE:

A tutto il 16 febbraio 2024** (data di trascrizione del pignoramento e di aggiornamento eseguito presso gli Uffici del Territorio di Roma 2) **l'immobile sopradescritto risulta di proprietà di * Omissis **** nata in **** Omissis **** c.f. **** Omissis **** per la quota intera**; come meglio si evince dalla seguente cronistoria:*

*a) **al ventennio l'immobile sopradescritto risultava di proprietà di **** Omissis ****nata a **** Omissis **** c.f. **** Omissis **** **per la quota di un 1/2 della piena proprietà, in forza delle seguenti provenienze:*****

- in morte di **** Omissis ****nata a **** Omissis **** deceduta a **** Omissis ****, denuncia di successione n. **** Omissis **** trascritta in **** Omissis ****;*
- in morte di **** Omissis **** nato a **** Omissis **** deceduto a **** Omissis ****, denuncia di successione **** Omissis ****, trascritta in data **** Omissis ****;*
- atto di compravendita del 29 giugno 1984 rep. 4208 Not. **** Omissis ****, trascritto in data 23 luglio 1984 ai nn, 22087/18952;*

*b) **con atto di compravendita dell'8 maggio 2007 rep. 2477/1157 Not. **** Omissis ****, trascritto in data 7 giugno 2007 ai nn. 46103/22482, **** Omissis ****nata a **** Omissis **** c.f. **** Omissis ******vende a **** Omissis **** che acquista l'intera proprietà del seguente immobile in Anzio (RM) Corso San Francesco n. 74: CF foglio 30 mapp. 140 sub. 503 cat. A/2 (abitazione) vani 7 piano 1.*****



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ANZIO (RM) - CORSO SAN FRANCESCO N. 74, P°1

Vista la **certificazione notarile prodotta dal creditore procedente** e la **relazione preliminare dell'esperto nominato**, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma2 il 07/06/2007
Reg. gen. 46104 - Reg. part. 13473
A favore di **** Omissis ****
Contro l'esecutata

Trascrizioni

Verbale di Pignoramento immobili del 20.01.2024

Trascritto a ROMA 2 il 16.02.2024
Reg. gen. 8313 - Reg. part. 6189
A favore di **** Omissis ****
Contro l'esecutata

Verbale di Pignoramento immobili del 30.12.2016

Trascritto a ROMA 2 il 06.02.2017
Reg. gen. 5175 - Reg. part. 3494
A favore di **** Omissis ****
Contro l'esecutata

11

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ANZIO (RM) - CORSO SAN FRANCESCO N. 74, P°1

Il cespite pignorato ricade in zona B, sottozona "B1", del vigente PRG.

L'immobile risulta sottoposto a tutela paesaggistica, ai sensi dell'art. 134 co. 1 lett. a) del Dlgs 42/04 e s.m.i. con D.M. 21.10.1954 "*Fascia costiera - Ostia - Anzio - Nettuno*"; ai sensi dell'art. 142 co. 1 lett. a) del Dlgs 42/04 e s.m.i. (*Protezione delle fasce costiere marittime*); in ambito "*paesaggio degli insediamenti urbani*" normata dall'art. 28 delle Norme del vigente PTPR.

Il tutto come verificato sul SIT della Città Metropolitana di Roma.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ANZIO (RM) - CORSO SAN FRANCESCO N. 74, P°1

La presente perizia di stima è resa **in assenza della verifica della legittimità dell'esistente e della conformità urbanistica-edilizia del cespite pignorato**, si relaziona di seguito.



Dall'atto di provenienza a rogito notaio **** Omissis ****, rep. 2477/1157, trascritto il 07/06/2007 al numero 22482 di formalità (Cfr. all. n°2), risulta quanto segue:

- *l'edificio, di cui il cespite pignorato è porzione, è stato edificato in virtù della Licenza di Costruzione n. 1303 rilasciata dal Comune di Anzio in data 12.12.1959;*
- *i lavori sono stati sospesi e successivamente ripresi e completati, giusta Licenza Edilizia n. 659 del 19.04.1969 ed Autorizzazione in data 23.07.1970;*
- *per il fabbricato è presente il Permesso di Abitabilità rilasciato in data 13.12.1980 prot. n. 278.*

Ai fini dell'accertamento della regolarità edilizia, lo scrivente CTU ha proceduto quindi ad inoltrare, a mezzo pec, pertinente richiesta di accesso agli atti al Comune di Anzio.

Dall'esame dei documenti esibiti, dall'incaricato dell'Ufficio edilizia, per il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è porzione, risulta esclusivamente quanto segue:

- *Nulla Osta per esecuzione lavori edili in data 12.12.1959 (pratica 1303);*
- *Nulla Osta per esecuzione lavori edili in data 23.07.1970 (pratica 1303).*

Vedi allegati, (Cfr. all. n°9).

Non risulta il Permesso di Abitabilità.

Agli atti dell'Ufficio **NON sono presenti: gli elaborati grafici di progetto di cui ai sopracitati titoli autorizzativi, i pareri della preposta Soprintendenza, il certificato di abitabilità prot. n. 278 in data 13.12.1980 e la L.E. n. 659 del 19.04.1969,** salvo eventuali errori di archiviazione.

La presente perizia di stima pertanto, per tutto quanto sopra relazionato, **è resa in assenza della verifica della legittimità dell'esistente e della conformità edilizia-urbanistica del cespite pignorato.** *L'acquirente, alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.*

Inoltre si fa presente che nel fascicolo agli atti del Comune, era presente una richiesta di Cila-superbonus, prot. 109832 del 30.12.2022 (pratica 93709) presentata dall'Amministratore del Condominio "RIT - Corso San Francesco 74", che sembra non abbia avuto seguito, si rimanda al successivo paragrafo "vincoli ed oneri condominiali".

Corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione

Alla data odierna la sola verifica che si è resa possibile, come già riportato nel precedente paragrafo "dati catastali", è quella tra il rilievo eseguito in sede di sopralluogo e la planimetria catastale.

Posto che il Catasto "non è probatorio" ai fini dell'accertamento della legittimità/conformità urbanistico-edilizia di un immobile, si rileva che dal confronto suddetto sono emerse delle lievi difformità, e precisamente:



- a) *lievi modifiche nella distribuzione interna, quali la realizzazione di un tramezzo di divisione tra la zona giorno e la zona notte, e minime discordanze grafiche;*
- b) *modifica di alcune finestre esterne (vedi dimensioni, spostamenti);*
- c) *maggior estensione del terrazzino esterno lato cucina, del quale si è già riferito nei paragrafi precedenti.*

Qualora le difformità di cui ai precedenti *punti a) e b)* fossero rilevate anche dal confronto tra lo stato attuale e la planimetria di cui all'ultimo progetto autorizzato con titolo edilizio comunale, oggi non presente agli atti comunali, e verificata la legittimità dell'esistente, le stesse apparirebbero sanabili ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i, attraverso la presentazione di una CILA in sanatoria e pagamento della relativa sanzione pecuniaria. Inoltre considerato la presenza del vincolo paesaggistico, per le opere esterne non rientranti nell'allegato A del DPR 31/17, risulterebbe necessario presentare un'istanza ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. e pagamento della relativa sanzione pecuniaria.

Nel caso saranno a cura e spese dell'aggiudicatario tutti gli oneri per la loro regolarizzazione: spese tecniche, sanzioni pecuniarie, diritti di segreteria, etc, ed ogni altro onere si rendesse necessario per la definizione della regolarità edilizia dell'immobile pignorato, senza nulla a pretendere. Restando salve ed impregiudicate, le successive e superiori determinazioni degli organi competenti ed i diritti di terzi. *L'acquirente, alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.*

Si ribadisce che tutto quanto sopra risulta, in assenza della documentazione comunale, un'ipotesi da verificare, ma che comunque si ritiene corretto evidenziare al possibile acquirente.

In merito al precedente *punto c)*, si rimanda a quanto già relazionato al paragrafo "*Corrispondenza catastale*".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Su segnalazione del delegato alla vendita, nominato nell'ambito della presente procedura esecutiva, il sottoscritto professionista, redigerà l'APE Attestazione Prestazione Energetica al momento dell'aggiudicazione.

- 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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ANZIO (RM) - CORSO SAN FRANCESCO N. 74, P°1



L'immobile pignorato ricade all'interno del Condominio denominato "**** Omissis ****".

Da quanto comunicatomi dall'Amministratore, a mezzo email del 25.07.2024, per il cespite pignorato risulta alla data del 25.07.2024 **un debito complessivo di €. 15.049,73** comprendente:

- Rate condominiali anni 2018/ 2019/2020/2021/2022/2023/2024;
- Saldo condominio 31.12.2017;
- Rata Delibera del 13.11.2014 e del 29.11.2015 – lavori condominiali;
- Rata tinteggiatura vano scala lavoro straordinario;

si rimanda nel dettaglio all'estratto conto che si rimette in allegato, (Cfr. all. n°10).

La quota condominiale trimestrale risulta di circa €. 143,57, per quattro rate annue.

Si ricorda all'Aggiudicatario che l'Art. 63, Disp. Att. Cod. civ. 2° comma prevede "...(..).. **Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente ..(..)...**", di conseguenza sono a carico dell'aggiudicatario **gli oneri per l'anno in corso e per quello precedente, con la cronologia dal Decreto di Trasferimento.**

Inoltre, tenuto conto che nel fascicolo agli atti del Comune, era presente una richiesta di Cila-superbonus, presentata dall'Amministratore del Condominio "**** Omissis ****", lo scrivente CTU procedeva a chiedere a quest'ultimo, a mezzo pec, notizie in merito ad eventuali spese straordinarie già deliberate relative a lavori da effettuare. **Nel merito l'Amministratore non ha riferito nulla, limitandosi ad inoltrare allo scrivente esclusivamente l'estratto conto di cui sopra.**

14

L'acquirente, alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 – Appartamento in Anzio (RM) - Corso San Francesco 74, P1**

Appartamento, sito nel Comune di Anzio (RM), località Lido di Lavinio, Corso San Francesco 74, e precisamente:

- ✓ **Appartamento** posto **piano primo** (P1°), distinto con l'**interno numero 1** (uno), **Scala E**, allo stato così composto: ingresso, pranzo/soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni, un terrazzino (lato cucina) ed un balcone.

Il cespite pignorato, porzione di un edificio di maggior consistenza, è ubicato in un contesto residenziale in posizione centrale attiguo alla Piazza Lavinia, vicino tutti i servizi ed a circa 300 dal mare.

In sede di sopralluogo, per il terrazzino con accesso dal locale cucina, si è rilevata una superficie maggiore rispetto a quanto riportato nella scheda di accatastamento. Nel merito si fa presente che oggetto del presente pignoramento è esclusivamente l'unità immobiliare come rappresentata nella stessa scheda di accatastamento n. 1520505 in data 14.07.1970, RESTANDO ESCLUSA la porzione di terrazzino rilevata che eccede la consistenza catastale suddetta.

L'appartamento alla data del sopralluogo si presentava con finiture datate all'epoca della costruzione, nel complesso in scadente stato di manutenzione e conservazione, prive di manutenzione da tempo.

La presente perizia è resa in assenza della verifica della legittimità dell'esistente e della conformità urbanistica-edilizia dell'immobile oggetto di esecuzione; si rimanda in dettaglio al paragrafo "regolarità edilizia".

Sussistono oneri condominiali.

Il cespite pignorato al momento del sopralluogo era occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia.

Identificato al catasto Fabbricati Fg. **30**, Part. **140** sub **503**.

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

Ai fini dell'elaborazione di cui al quesito disposto, sono stati applicati principi e criteri correnti di prassi estimativa. Nel caso di specie, trattandosi di immobile residenziale, destinato prevalentemente ad una vendita per una fruizione diretta, l'approccio ritenuto più adeguato è quello sintetico comparativo o di mercato, basato sul confronto tra il subject e beni ad esso comparabili, compravenduti o correntemente offerti nel periodo di riferimento sullo stesso segmento di mercato.

L'analisi è stata supportata da specifiche indagini di mercato, svolte nelle aree interessate, con riferimento alle tipologie dell'immobile oggetto di stima, mediante la consultazione delle principali fonti istituzionali, facendo particolare riferimento a OMI (Agenzia delle entrate), verificandone le risultanze presso gli operatori specializzati, i cui dati vengono di seguito riportati. Il cespite in esame, risponde alle locali richieste di mercato per immobili di tipo civile.



BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

OMI – Osservatorio del mercato immobiliare, Agenzia delle Entrate

Valori Aggiornati - ANNO 2023 - SEMESTRE 2

Comune: ANZIO (RM)

Zona: PERIFERICA/ANZIO COLONIA-VIA DI VILL CLAUDIA-LAVINIO

Stato conservativo: NORMALE

Destinazione: RESIDENZIALE

Tipologia: ABITAZIONI CIVILI

VALORE (€/mq):

- Min €/mq 1.100,00;
- Max €/mq 1.650,00.

AGENZIE IMMOBILIARI IN LOCO

I valori rilevati nel segmento di mercato interessato, per la tipologia dell’immobile oggetto di stima, nello stesso stato di conservazione, al netto del GAP tra domanda ed offerta, si attestano sui valori minimi dei precedenti range parametrici.

GIUDIZIO DI STIMA

A fronte dei valori sopra rilevati, in condizioni di ordinarietà, classificato in una determinata tipologia edilizia, in un ambito territoriale omogeneo, in stato conservativo normale, si ritiene applicare un opportuno coefficiente correttivo, in considerazione dell’effettivo stato conservativo e manutentivo rilevato, come descritto nel paragrafo precedente. Per quanto sopra al valore assunto pari a €/mq 1.650,00 si applicherà, un coefficiente correttivo calcolato mediante l’applicazione della formula proposta dalla U.E.E.C. ovvero *Union Européen des Experts Comptables Economques et Financiers – Esperti Contabili*:

$$D = (A+20)^2/140 - 2,86$$

dove:

D = coefficiente di deprezzamento

A = vita utile (49 /100 anni) x 100

Posto che la stima è riferita all’anno 2024 e tenuto conto che l’edificio è stato edificato nella metà degli anni ‘70, il valore di vita utile è stato assunto pari a 49 anni su 100.

Il coefficiente con i parametri sopra assunti, risulta determinato pari a 31,15 %, pertanto avremo:

$$\text{Valore di mercato} = 1.650,00 \text{ €/mq} \times (1 - 31,15/100) = 1.136,03 \text{ €/mq}$$

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 – Appartamento in Anzio (RM) – Corso San Francesco, 74 | 146,84 mq | | | | |
| Totale | 146,84 mq | 1.136,03 €/mq | € 166.814,65 | 100,00 | € 166.814,65 |
| Valore di stima: | | | | | € 166.814,65 |



Valore di stima: € 166.814,65

Fatte le necessarie valutazioni economiche, il sottoscritto professionista, al valore di stima determinato, ha detratto una percentuale del 10 %, che tiene conto dei seguenti oneri da sostenere:

- *Aggiornamento catastale del cespite pignorato;*
- *Regolarizzazione della difformità, di cui al paragrafo “regolarità edilizia/ Corrispondenza catastale”, ed ogni altro onere, per la definizione della regolarità edilizia del cespite pignorato, senza nulla a pretendere.*
- *Oneri condominiali;*
- *Eventuali e varie.*

L'acquirente, pertanto, come nella vendita “a rischio e pericolo del compratore” ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.

Valore di stima: € 166.814,65

Detrazione: 10 %

Valore finale di Stima: € 150.133,18 che si approssima per difetto ad **€ 150.000,00.**

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna.



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 23.09.2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
**** Omissis ****

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Relazione Preliminare
- ✓ N° 2 Atto di provenienza
- ✓ N° 3 Foto
- ✓ N° 4 Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 5 Estratto di mappa
- ✓ N° 6 Visure catastali
- ✓ N° 7 Planimetria catastale
- ✓ N° 8 Planimetria di rilievo
- ✓ N° 9 Documenti comunali
- ✓ N° 10 Nota del Condominio



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Appartamento in Anzio (RM) - Corso San Francesco 74, P1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 140, sub. 503
L'immobile viene posto in vendita per il diritto **“Proprietà (1/1)”**

Piena ed esclusiva proprietà della seguente porzione immobiliare, sita nel **Comune di Anzio (RM)**, **località Lido di Lavinio, Corso San Francesco 74**, e precisamente:

✓ **Appartamento** posto **piano primo (P1°)**, distinto con l'**interno numero 1** (uno), **Scala E**, così composto: ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni, un terrazzino (lato cucina) ed un balcone.

Il cespite pignorato, porzione di un edificio di maggior consistenza edificato nella metà degli anni 70', è ubicato in un contesto residenziale, in posizione centrale attiguo alla Piazza Lavinia, vicino tutti i servizi ed a circa 300 ml dal mare.

Per il terrazzino con accesso dal locale cucina, si è rilevata una superficie maggiore rispetto a quanto riportato nella scheda di accatastamento. Nel merito si fa presente che oggetto del presente pignoramento è esclusivamente l'unità immobiliare come rappresentata nella stessa scheda di accatastamento n. 1520505 in data 14.07.1970, RESTANDO ESCLUSA la porzione di terrazzino rilevata che eccede la consistenza catastale suddetta, si rimanda al paragrafo “corrispondenza catastale”.

L'unità abitativa confina nell'insieme con appartamento interno 2, Corso San Francesco, vano scala, salvo altri o se variati confini.

Identificato al catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 140 sub. 503.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto **“Proprietà (1/1)”**.

Sussistono oneri condominiali.

Alla data del sopralluogo l'immobile **risultava occupato dall'esecutata** e dalla sua famiglia.

L'edificio, di cui il cespite pignorato è porzione, è stato realizzato in forza di N.O. in data 12.12.1959, Variante n. 659/1969 e N.O. del 23.07.1970, (agli atti del Comune non sono presenti gli elaborati grafici di progetto di cui ai sopracitati titoli autorizzativi, i pareri della preposta Soprintendenza, il certificato di abitabilità).

Per quanto sopra, **la presente perizia di stima è resa in assenza della verifica della legittimità dell'esistente e della conformità urbanistica del cespite pignorato.** Saranno a cura e spese dell'aggiudicatario tutti gli eventuali oneri per la regolarità edilizia del bene pignorato, senza nulla a pretendere.

Il rilievo ha evidenziato delle difformità catastali, **sarà cura dell'aggiudicatario provvedere a sua cura e spese ad effettuare tutte le necessarie variazioni catastali** del cespite pignorato.

L'appartamento alla data del sopralluogo si presentava con finiture datate all'epoca della costruzione, nel complesso in scadente stato di manutenzione e conservazione, prive di manutenzione da tempo. Gli impianti non sono a norma e risultano mal funzionanti.

Il tutto meglio specificato in perizia, alla quale ci si richiama integralmente, da considerarsi parte integrante del presente bando d'asta.

L'acquirente, pertanto, come nella vendita “a rischio e pericolo del compratore” ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.

Prezzo base d'asta €. 150.000,00