

# TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fantozzi Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 254/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

|  |    |
|--|----|
| Incarico.....  | 3  |
| Premessa .....   | 3  |
| Descrizione .....  | 3  |
| Lotto Unico .....  | 3  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                       | 4  |
| Titolarità .....   | 4  |
| Confini.....   | 4  |
| Consistenza.....   | 4  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                   | 5  |
| Dati Catastali .....   | 6  |
| Precisazioni .....   | 6  |
| Patti.....   | 6  |
| Stato conservativo .....   | 6  |
| Parti Comuni .....   | 7  |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                           | 7  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                        | 7  |
| Stato di occupazione.....  | 7  |
| Provenienze Ventennali.....  | 8  |
| Formalità pregiudizievoli.....                                     | 9  |
| Normativa urbanistica .....  | 10 |
| Regolarità edilizia .....  | 10 |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                 | 10 |
| Stima / Formazione lotti.....                                      | 11 |
| Riserve e particolarità da segnalare .....                         | 13 |
| Riepilogo bando d'asta.....  | 16 |
| <b>Lotto Unico</b> .....   | 16 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 254/2024 del R.G.E. .... | 17 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 56.000,00</b> .....         | 17 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....       | 18 |

In data 25/07/2024, il sottoscritto Geom. Fantozzi Fabrizio, con studio in Vicolo Dell'Oro, 3 - 00049 - Velletri (RM), email geometrafantozzi@tiscali.it, PEC fabrizio.fantozzi@geopec.it, Tel. 06 96 35 673, Fax 06 96 35 673, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Stradone Sant'Anastasio n. 11/B (già n. 1), edificio B - Lotto 23, interno 15, piano S1-T-1

Trattasi della piena proprietà di un appartamento, facente parte di un villino plurifamiliare, articolato su tre piani dei quali due (terra e primo) collegati tra loro con scala interna, e l'altro (seminterrato) collegato al piano terra con una precaria scala a chiocciola in ferro esterna, il tutto avente le seguenti dimensioni:

-piano seminterrato di circa mq. netti 32,15 con annessa corte esclusiva di circa mq. 48,00, avente una altezza netta interna di circa mt. 2,30;

-piano terra di circa mq. netti 23,26 oltre a circa mq. netti 10,32 di balcone e circa mq. 11,00 di corte esclusiva, avente una altezza netta interna di circa mt. 2,77;

-piano primo di circa mq. netti 26,32 oltre a circa mq. netti 12,75 dei due balconi, avente una altezza netta interna variabile da circa mt. 2,69 a circa mt. 3,85.

L'immobile pignorato risulta in mediocri condizioni di manutenzione, ubicato in Località Lavinio, facente parte del complesso immobiliare denominato "EL CARACOL".

E' presente un parcheggio posto in prossimità dell'ingresso principale al complesso immobiliare.

L'appartamento è così composto:

piano seminterrato: un soggiorno con angolo cottura e camino, un bagno e un ripostiglio esterno, con annessa corte esclusiva provvista di cancello carrabile posto sulla strada condominiale;

piano terra: un soggiorno con angolo cottura e un ripostiglio sul balcone, con annessi corte esclusiva e balcone;

piano primo: due camere da letto, un bagno, un disimpegno e due balconi; in una camera da letto è presente un piccolo ripostiglio ricavato nel sottotetto.

Non è possibile stabilire la regolarità urbanistica dell'immobile pignorato.

L'appartamento non è provvisto del certificato di agibilità.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Stradone Sant'Anastasio n. 11/B (già n. 1), edificio B - Lotto 23, interno 15, piano S1-T-1

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

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

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

Risulta dal titolo di proprietà dell'anno 2012 che gli esecutati erano \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## CONFINI

Confinante con appartamenti interni 14 (foglio 38 particella 663 subb 35 e 55) e 16 (foglio 38 particella 663 subb 57 e 37), con strada condominiale e cortile condominiale, salvo altri e più aggiornati confini.

## CONSISTENZA

| Destinazione                            | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano        |
|---|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|--------------|
| Abitazione                              | 32,15 mq         | 35,36 mq         | 1            | 35,36 mq                 | 2,30 m   | Seminterrato |
| Corte esclusiva                         | 48,00 mq         | 48,00 mq         | 0,15         | 7,20 mq                  | 0,00 m   | Seminterrato |
| Abitazione                              | 23,26 mq         | 25,58 mq         | 1            | 25,58 mq                 | 2,77 m   | Terra        |
| Balcone scoperto                        | 10,32 mq         | 10,32 mq         | 0,25         | 2,58 mq                  | 0,00 m   | Terra        |
| Corte esclusiva                         | 11,00 mq         | 11,00 mq         | 0,15         | 1,65 mq                  | 0,00 m   | Terra        |
| Abitazione                              | 26,32 mq         | 28,95 mq         | 1            | 28,95 mq                 | 3,27 m   | Primo        |
| Balcone scoperto                        | 12,75 mq         | 12,75 mq         | 0,25         | 3,19 mq                  | 0,00 m   | Primo        |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b> |                  |                  |              | <b>104,51 mq</b>         |          |              |
| <b>Incidenza condominiale:</b>          |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |              |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie commerciale è stata calcolata secondo la norma UNI 10750:2005 ed il D.P.R. n. 138/98 allegato C.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali  |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 26/05/1991 al 30/12/1991 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 38, Part. 663, Sub. 36<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. 4,5 vani<br>Rendita € 569,39<br>Piano T-1<br>Graffato 56                                   |
| Dal 30/12/1991 al 19/05/2008 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 38, Part. 663, Sub. 36<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. 4,5 vani<br>Rendita € 569,39<br>Piano T-1<br>Graffato 56                                   |
| Dal 19/05/2008 al 09/01/2012 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 38, Part. 663, Sub. 36<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. 5,5 vani<br>Rendita € 695,93<br>Piano S1-T-1<br>Graffato 505                               |
| Dal 09/01/2012 al 10/01/2012 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 38, Part. 663, Sub. 511<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. 6 vani<br>Rendita € 759,19<br>Piano S1-T-1<br>Graffato 510                                |
| Dal 10/01/2012 al 26/12/2012 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 38, Part. 663, Sub. 511<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. 6 vani<br>Rendita € 759,19<br>Piano S1-T-1  |
| Dal 27/12/2012 al 26/07/2024 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 38, Part. 663, Sub. 510<br>Categoria A2<br>Cl.3, Cons. 6 vani<br>Superficie catastale 120 mq<br>Rendita € 898,64<br>Piano S1-T-1<br>Graffato 511 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |        |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|--------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |        |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano  | Graffato |
|                         | 38     | 663   | 510  |                     | A2        | 3      | 6 vani      | 120 mq               | 898,64 € | S1-T-1 | 511      |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento in riferimento ai dati catastali.

Non è possibile stabilire la regolarità urbanistica dell'immobile pignorato.

Sarà a carico dell'acquirente, qualora ne ricorrano le condizioni, l'aggiornamento della planimetria catastale esistente.

Per il numero civico (da 1 all'attuale 11/B) è stata presentata variazione catastale n. 23502373/2024.

Si fa presente che il fabbricato di cui è porzione l'immobile pignorato risulta inserito nella mappa del Catasto Terreni, individuato però con la particella 695 del foglio 38 di Anzio (Rm).

## PRECISAZIONI

Vi è congruenza, al momento del pignoramento, tra debitori e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

## PATTI

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato occupato, senza titolo, dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

La \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile, in mediocre stato di conservazione, risulta occupato, senza titolo, dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

La \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PARTI COMUNI

---

L'appartamento risulta inserito in contesto condominiale, facente parte di un villino plurifamiliare all'interno del complesso immobiliare denominato "EL CARACOLL" e pertanto avente parti in comuni con gli altri appartamenti.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si è rilevata, dalla certificazione notarile in atti, l'esistenza sul bene pignorato di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

A seguito di richiesta di accesso agli e documentazione, presentata dal C.T.U. al Comune di Anzio (Rm) in data 08/10/2024 protocollo n. 88826, nulla veniva prodotto in merito.

Si ritiene opportuno quindi che l'eventuale acquirente, prima dell'acquisto, si faccia confermare dal competente ufficio

tecnico di Anzio (Rm), l'inesistenza sul bene pignorato di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La struttura portante del fabbricato di cui è porzione l'immobile pignorato (appartamento) è in cemento armato, con copertura a tetto.

All'appartamento pignorato, in mediocri condizioni di manutenzione, si accede al piano terra direttamente dalla corte esclusiva prospiciente il cortile condominiale e al piano seminterrato dall'accesso carrabile esclusivo, protetto da un cancello in ferro, posto sulla strada condominiale.

Esso presenta le seguenti finiture interne ed esterne:

- pavimento e rivestimenti dei bagni e cucina in monocottura - ceramica - gres-ceramico;
- le pareti interne ed i soffitti sono tinteggiati;
- le pareti esterne sono tinteggiate, fatta eccezione per quelle in aderenza;
- gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato;
- gli infissi esterni, in legno e vetri, sono protetti da avvolgibili e grate in ferro;
- impianto elettrico sottotraccia; il contatore è posto sulla corte comune;
- impianto idrico sottotraccia; il contatore è posto sulla corte comune (Acqua Latina);
- impianto termico e di condizionamento; è presente un condizionatore al piano terra e un camino al piano seminterrato;
- impianto fognante del tipo civile; l'occupante fa presente, senza produrre documentazione alcuna, che è allacciato alla fognatura comunale.

Le corti esclusive risultano in mediocri condizioni di manutenzione.

Le condizioni generali e di manutenzione dell'immobile, avuto riguardo sia alle strutture sia alle rifiniture interne ed esterne, sono mediocri.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato occupato, senza titolo, dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
La \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                                     |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 30/12/1991 al 19/05/2008 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                     |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                           | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | notaio Gamberale Giovanni                | 30/12/1991  | 10803                |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                      |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                            | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Roma 2                                   | 22/01/1992  |                      | 4812               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                     |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                            | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Dal 19/05/2008 al 10/01/2012 | **** Omissis **** | <b>Decreto di trasferimento immobili</b> |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                           | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Tribunale di Velletri                    | 19/05/2008  | 3651                 |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                      |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                            | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Roma 2                                   | 10/06/2008  |                      | 19465              |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                     |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                            | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Dal 10/01/2012 al 07/08/2024 | **** Omissis **** | <b>Vendita</b>                           |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                           | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | notaio Pierpaolo Siniscalchi             | 10/01/2012  | 77881                | 32112              |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                      |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                            | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
| Roma 2                       | 18/01/2012        | 2694                                     | 1997        |                      |                    |

| ASTE GIUDIZIARIE® |      |         |         |
|-------------------|------|---------|---------|
| Registrazione     |      |         |         |
| Presso            | Data | Reg. N° | Vol. N° |
|                   |      |         |         |

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I dati sopra indicati sono stati reperiti dalla documentazione in atti.

L'atto di provenienza non è stato già depositato e pertanto verrà inserito come allegato.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 07/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 18/01/2012  
Reg. gen. 2695 - Reg. part. 274  
Quota: 1/1  
Importo: € 204.414,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 136.276,02  
Rogante: notaio Pierpaolo Siniscalchi  
Data: 10/01/2012  
N° repertorio: 77882  
N° raccolta: 32113  
Note: La cancellazione della suddetta iscrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma 2 il 08/07/2024  
Reg. gen. 37810 - Reg. part. 27853  
Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Note: La cancellazione della suddetta trascrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

I dati sopra indicati sono stati reperiti dalla documentazione in atti.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio tecnico, si è rilevato che il lotto sul quale insiste l'edificio di cui è porzione l'immobile pignorato non presenta caratteristiche di attuale edificabilità e ricade, secondo le previsioni di P.R.G., in Zona B1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Si evince dal titolo di proprietà "che il complesso edilizio di cui è parte quanto in oggetto è stato edificato in conformità alle concessioni edilizie n.12492, 12493 e 12494 rilasciate dal Comune di Anzio in data 20 giugno 1988, che la porzione in oggetto ha subito modifiche non autorizzate e per l'effetto è stata presentata al Comune di Anzio domanda di sanatoria, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 40 della L. 47/85 e del comma 59 art. 2 Legge 662/96 in data 16 giugno 2008 protocollata in data 19 giugno 2008 al n. 29188, la cui relativa oblazione autoliquidata è stata interamente pagata con versamento di Euro 516,00 (cinquecentosedici virgola zero zero) del 18 giugno 2008, ricevuta n.40, Ufficio Postale 55/977, sul c/c postale n. 255000 intestato a Poste Italiane S.p.A.."

A seguito di richiesta di accesso agli atti e documentazione presentata dal C.T.U. e registrata al protocollo comunale con il n. 88826 in data 08/10/2024, si rilevava nella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, solamente copia di due concessioni edilizie e precisamente le nn. 12492 e 12494 del 20/06/1988, prive di elaborati grafici.

Veniva rilevata altresì la comunicazione di inizio lavori del 20/07/1988.

In riferimento alla suddetta domanda di condono edilizio l'ufficio preposto faceva presente che la pratica richiesta dal C.T.U., non presente agli atti, potrebbe essere stata all'epoca esaminata e cestinata presumibilmente per improcedibilità della stessa.

Si rappresenta che sia l'ufficio tecnico che l'ufficio condono edilizio, benchè sollecitati, nulla hanno prodotto al C.T.U. attestante la non presenza in atti della documentazione richiesta.

L'appartamento non è provvisto del certificato di agibilità.

Il C.T.U. fa presente che non è possibile stabilire la regolarità urbanistica dell'immobile pignorato.

Comunque è opportuno che l'eventuale acquirente, prima dell'acquisto, si faccia confermare dal competente ufficio tecnico di Anzio (Rm) tutto quanto sopraesposto dal C.T.U..

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

### Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 124,54

Dagli accertamenti espletati dal C.T.U. presso l'amministratore condominiale, a seguito di richiesta effettuata in data 10/10/2024, lo stesso riferisce quanto segue, fornendo documentazione inerente ivi compresi regolamento di condominio e tabelle millesimali:

"...in merito a quanto mi chiede nell'allegato inerente l'immobile in oggetto, faccio presente che vi sono oneri condominiali a seguito di un decreto ingiuntivo che grava su tutto il condominio la cui quota spettante per l'immobile in questione è pari ad euro 376,00 relativo ad un piano di ammortamento con scadenza 30/11/2024 mentre per quanto concerne l'anno in corso i pagamenti sono stati parziali, mancano al saldo euro 41,50 e per l'anno precedente euro 71,59.

Le quote condominiali ordinarie non sono fisse ma variano in funzione del previsionale di spesa, ad esempio quest'anno su questo immobile in funzione ai suoi millesimi l'importo annuo è stato di euro 124.54.

Altresì le comunico che nell'ultima assemblea di condominio avvenuta in data 08/09/2024 sono stati deliberati lavori straordinari, quali l'installazione di un impianto di videosorveglianza, di un'insegna con il nome del residence e la sostituzione della sbarra con un cancello scorrevole automatizzato, i lavori sono stati subordinati alla chiusura del contenzioso con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per cui vi posso allegare alla presente i preventivi che sono stati accettati ma ad oggi non è stato formulato un piano di ammortamento delle quote spettanti per ciascun condomino.

In ultimo fornirò in allegato come richiesto sia il regolamento di condominio che la tabella dei millesimali.

Per quanto attiene l'esatta indicazione del bene, Vi informo che è stata modificata dal Comune di Anzio la toponomastica (ho una mail ufficiale) per cui ad oggi il Condominio El Caracol, risulta ubicato sullo Stradone Sant'Anastasio 11/B."

Tuttavia, ai sensi e per gli effetti dell'art. 63, Disp. Att. c.c., 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.

Si fa presente che nella proprietà degli esecutati sono compresi i proporzionali diritti condominiali sulle parti del fabbricato comuni per Legge.

## 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.

L'immobile risulta essere pignorato per l'intera piena proprietà e non è divisibile in natura.

La vendita dovrà essere effettuata in unico lotto e pertanto il C.T.U. procederà alla stima dell'intero in quanto l'immobile pignorato non è comodamente divisibile, avendo presente che per comoda divisibilità deve intendersi la possibilità che l'idoneità funzionale della cosa da dividere sia conseguita con spese non rilevanti e senza pregiudicare l'originario valore economico, evitandosi altresì che il godimento del cespite frazionato sia comunque gravato da limitazioni, pesi e servitù.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Stradone Sant'Anastasio n. 11/B (già n. 1), edificio B - Lotto 23, interno 15, piano S1-T-1

Trattasi della piena proprietà di un appartamento, facente parte di un villino plurifamiliare, articolato su tre piani dei quali due (terra e primo) collegati tra loro con scala interna, e l'altro (seminterrato) collegato al piano terra con una precaria scala a chiocciola in ferro esterna, il tutto avente le seguenti dimensioni: -piano seminterrato di circa mq. netti 32,15 con annessa corte esclusiva di circa mq. 48,00, avente una altezza netta interna di circa mt. 2,30; -piano terra di circa mq. netti 23,26 oltre a circa mq. netti 10,32 di balcone e circa mq. 11,00 di corte esclusiva, avente una altezza netta interna di circa mt. 2,77; -piano primo di circa mq. netti 26,32 oltre a circa mq. netti 12,75 dei due balconi, avente una altezza netta interna variabile da circa mt. 2,69 a circa mt. 3,85. L'immobile pignorato risulta in mediocri condizioni di manutenzione, ubicato in Località Lavinio, facente parte del complesso immobiliare denominato "EL CARACOL". E' presente un parcheggio posto in prossimità dell'ingresso principale al complesso immobiliare. L'appartamento è così composto: piano seminterrato: un soggiorno con angolo cottura e camino, un bagno e un ripostiglio esterno, con annessa corte esclusiva provvista di cancello carrabile posto sulla strada condominiale; piano terra: un soggiorno con angolo cottura e un ripostiglio sul balcone, con annessi corte esclusiva e balcone; piano primo: due camere da letto, un bagno, un disimpegno e due balconi; in una camera da letto è presente un piccolo ripostiglio ricavato nel sottotetto. Non è possibile stabilire la regolarità urbanistica dell'immobile pignorato. L'appartamento non è provvisto del certificato di agibilità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 663, Sub. 510, Categoria A2, Graffato 511

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

Valore di stima del bene: € 94.059,00

Il C.T.U. provvederà a determinare l'attuale valore di mercato dell'immobile innanzi descritto specificando i concreti elementi di stima assunti a sostegno.

Si procederà alla stima dello stesso determinando direttamente l'entità del valore venale tramite una comparazione tra immobili di valore venale ignoto ed immobili analoghi di prezzo noto, istituendo una serie di cui si conosca il prezzo e che siano analoghi a quelli da valutare, anche in riferimento alle dimensioni, all'esposizione, alla destinazione, al piano, all'età, alla qualità ed allo stato di conservazione, oltre a valutare l'ubicazione, i servizi, i collegamenti ed il contesto ambientale, che in questo caso sono da considerarsi mediocri, stabilendo un parametro di raffronto relativo allo sviluppo della superficie espressa in metri quadrati e previa applicazione di idonei coefficienti alle superfici non residenziali, considerato che il valore delle superfici residenziali, corrisponde e si identifica con il valore unitario, con coefficiente = 1,00.

Pertanto avremo:

**STIMA DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO**

Allo stato attuale risulta la seguente superficie commerciale: mq. 104,51.

Onde pervenire al più probabile VALORE DI MERCATO dell'immobile in descrizione il sottoscritto ha operato in via sintetica, prendendo a parametro valori rilevati nella zona per immobili dello stesso tipo e destinazione e rilevati attraverso agenzie a tale scopo preposte.

Si sono presi a parametro anche i valori correnti di mercato in riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio ( OMI ).

Da quanto sopra deriva che il più probabile prezzo di mercato per l'appartamento, in condizioni

mediocri, considerato "urbanisticamente regolare" e considerando i proporzionali diritti condominiali sulle parti del fabbricato comuni per Legge, è tale da poter essere inquadrato nella fascia che va da un minimo di €. 800,00 ad un massimo di €. 1.000,00 per metro quadro di superficie commerciale, al lordo delle murature d'ambito e delle tramezzature di pertinenza.

Perciò avremo:

Appartamento ( €. 800,00 + €. 1.000,00 ) : 2 = €. 900,00 / mq

per cui : superficie commerciale = mq. 104,51 x €. 900,00 /mq. = €. 94.059,00 ,

che rappresenta il valore dell'immobile considerato urbanisticamente regolare.

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 -<br>Appartamento<br>Anzio (RM) - Stradone<br>Sant'Anastasio n. 11/B<br>(già n. 1), edificio B -<br>Lotto 23, interno 15,<br>piano S1-T-1 | 104,51 mq                | 900,00 €/mq     | € 94.059,00        | 100,00%          | € 94.059,00 |
|   |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 94.059,00 |

Valore di stima: € 94.059,00

### Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|-------------------------|--------|------|
| Altro                   | 40,00  | %    |

**Valore finale di stima: € 56.000,00**

Dal valore di stima dell'intero lotto, considerando anche l'incertezza sulla regolarità urbanistica e conseguente incertezza per il rilascio della certificazione di agibilità, sono state detratte le spese per la eventuale riduzione in pristino di parti abusive e successivo ripristino come da progetto autorizzato (qualora reperibile), eventuali spese per il trasporto a discarica autorizzata, eventuali spese tecniche, comunali e catastali con oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale, spese impreviste, spese tutte che sono state prudenzialmente quantificate dal C.T.U. in un deprezzamento dell'immobile pari a circa il 40,00 %.

Quindi avremo: €. 94.059,00 (valore di stima) - 40,00 % (deprezzamento)= €. 56.435,40

che si arrotonda ad €. 56.000,00.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato e/o valore finale di stima è pari ad €. 56.000,00

diconsi euro cinquantaseimila//00.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

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 02/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Fantozzi Fabrizio

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 2 Altri allegati - ELABORATO GRAFICO PIANO SEMINTERRATO - STATO ATTUALE
- ✓ N° 3 Altri allegati - ELABORATO GRAFICO PIANO TERRA - STATO ATTUALE
- ✓ N° 4 Altri allegati - ELABORATO GRAFICO PIANO PRIMO - STATO ATTUALE
- ✓ N° 5 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 6 Altri allegati - TITOLO DI PROPRIETA' CON NOTA DI TRASCRIZIONE
- ✓ N° 7 Altri allegati - ELABORATO PLANIMETRICO
- ✓ N° 8 Altri allegati - ELENCO SUBALTERNI
- ✓ N° 9 Altri allegati - VISURA CATASTALE STORICA APPARTAMENTO
- ✓ N° 10 Altri allegati - PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO
- ✓ N° 11 Altri allegati - VARIAZIONE CATASTALE APPARTAMENTO
- ✓ N° 12 Altri allegati - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ N° 13 Altri allegati - ACCESSO AGLI ATTI COMUNE DI ANZIO
- ✓ N° 14 Altri allegati - STRALCIO PRATICA EDILIZIA N. 14820
- ✓ N° 15 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE
- ✓ N° 16 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA DEBITORE 1 aggiornata al 07-08-2024
- ✓ N° 17 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA DEBITORE 2 aggiornata al 07-08-2024
- ✓ N° 18 Altri allegati - COMUNICAZIONE DELLA C.T.U. ALLE PARTI



✓ N° 19 Altri allegati - Perizia per Privacy per Es. 254-24



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Stradone Sant'Anastasio n. 11/B (già n. 1), edificio B - Lotto 23, interno 15, piano S1-T-1  
Trattasi della piena proprietà di un appartamento, facente parte di un villino plurifamiliare, articolato su tre piani dei quali due (terra e primo) collegati tra loro con scala interna, e l'altro (seminterrato) collegato al piano terra con una precaria scala a chiocciola in ferro esterna, il tutto avente le seguenti dimensioni: -piano seminterrato di circa mq. netti 32,15 con annessa corte esclusiva di circa mq. 48,00, avente una altezza netta interna di circa mt. 2,30; -piano terra di circa mq. netti 23,26 oltre a circa mq. netti 10,32 di balcone e circa mq. 11,00 di corte esclusiva, avente una altezza netta interna di circa mt. 2,77; -piano primo di circa mq. netti 26,32 oltre a circa mq. netti 12,75 dei due balconi, avente una altezza netta interna variabile da circa mt. 2,69 a circa mt. 3,85. L'immobile pignorato risulta in mediocri condizioni di manutenzione, ubicato in Località Lavinio, facente parte del complesso immobiliare denominato "EL CARACOL". E' presente un parcheggio posto in prossimità dell'ingresso principale al complesso immobiliare. L'appartamento è così composto: piano seminterrato: un soggiorno con angolo cottura e camino, un bagno e un ripostiglio esterno, con annessa corte esclusiva provvista di cancello carrabile posto sulla strada condominiale; piano terra: un soggiorno con angolo cottura e un ripostiglio sul balcone, con annessi corte esclusiva e balcone; piano primo: due camere da letto, un bagno, un disimpegno e due balconi; in una camera da letto è presente un piccolo ripostiglio ricavato nel sottotetto. Non è possibile stabilire la regolarità urbanistica dell'immobile pignorato. L'appartamento non è provvisto del certificato di agibilità. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 663, Sub. 510, Categoria A2, Graffato 511 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio tecnico, si è rilevato che il lotto sul quale insiste l'edificio di cui è porzione l'immobile pignorato non presenta caratteristiche di attuale edificabilità e ricade, secondo le previsioni di P.R.G., in Zona B1.

**Prezzo base d'asta: € 56.000,00**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 56.000,00**

| Bene N° 1 - Appartamento                          |  |                   |           |
|---|--|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Anzio (RM) - Stradone Sant'Anastasio n. 11/B (già n. 1), edificio B - Lotto 23, interno 15, piano S1-T-1   |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 38, Part. 663, Sub. 510,<br>Categoria A2, Graffato 511   | <b>Superficie</b> | 104,51 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'immobile, in mediocre stato di conservazione, risulta occupato, senza titolo, dalla **** Omissis **** La **** Omissis ****   |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | <p>Trattasi della piena proprietà di un appartamento, facente parte di un villino plurifamiliare, articolato su tre piani dei quali due (terra e primo) collegati tra loro con scala interna, e l'altro (seminterrato) collegato al piano terra con una precaria scala a chiocciola in ferro esterna, il tutto avente le seguenti dimensioni: - piano seminterrato di circa mq. netti 32,15 con annessa corte esclusiva di circa mq. 48,00, avente una altezza netta interna di circa mt. 2,30; -piano terra di circa mq. netti 23,26 oltre a circa mq. netti 10,32 di balcone e circa mq. 11,00 di corte esclusiva, avente una altezza netta interna di circa mt. 2,77; -piano primo di circa mq. netti 26,32 oltre a circa mq. netti 12,75 dei due balconi, avente una altezza netta interna variabile da circa mt. 2,69 a circa mt. 3,85. L'immobile pignorato risulta in mediocri condizioni di manutenzione, ubicato in Località Lavinio, facente parte del complesso immobiliare denominato "EL CARACOL". E'presente un parcheggio posto in prossimità dell'ingresso principale al complesso immobiliare. L'appartamento è così composto: piano seminterrato: un soggiorno con angolo cottura e camino, un bagno e un ripostiglio esterno, con annessa corte esclusiva provvista di cancello carrabile posto sulla strada condominiale; piano terra: un soggiorno con angolo cottura e un ripostiglio sul balcone, con annessi corte esclusiva e balcone; piano primo: due camere da letto, un bagno, un disimpegno e due balconi; in una camera da letto è presente un piccolo ripostiglio ricavato nel sottotetto. Non è possibile stabilire la regolarità urbanistica dell'immobile pignorato. L'appartamento non è provvisto del certificato di agibilità.</p> |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO   |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Occupato da terzi senza titolo   |                   |           |

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Roma 2 il 18/01/2012

Reg. gen. 2695 - Reg. part. 274

Quota: 1/1

Importo: € 204.414,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 136.276,02

Rogante: notaio Pierpaolo Siniscalchi

Data: 10/01/2012

N° repertorio: 77882

N° raccolta: 32113

Note: La cancellazione della suddetta iscrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 08/07/2024

Reg. gen. 37810 - Reg. part. 27853

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Note: La cancellazione della suddetta trascrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.