

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Calcari Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 347/2018 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.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	6
Vincoli od oneri condominiali.....	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 347/2018 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 90.885,00</b> .....	12



## INCARICO

---

All'udienza del 27/09/2018, il sottoscritto Geom. Calcari Claudio, con studio in Via Acquavivola, 29 - 00049 - Velletri (RM), email calcarigeo@yahoo.it, PEC claudio.calcari@geopec.it, Tel. 06 97609596, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/10/2018 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) - Via Belvedere 76, edificio A, interno 6, piano T-1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di appartamento con accesso da Via Belvedere 76, composto da giardino esclusivo, deposito e sottoscala al piano terra e mediante scala esterna si raggiunge porzione al piano primo ad uso abitativo. Porzione immobiliare compresa in un residence denominato "La Marina".

Accesso effettuato in data 27.11.2018 ore 15.30 ;all'interno residente figlia minore del soggetto esecutato deceduto con proprio genitore.

Si è proceduto al rilievo metrico e fotografico dell'intera unità immobiliare disposta sul piano terra e primo oltre a raccogliere tutte le informazioni attinenti l'occupazione dello stesso.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Belvedere 76, edificio A, interno 6, piano T-1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Nel fascicolo presente relazione ipocatastale redatta dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e successiva aggiornata redatta dall'avvocato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il sottoscritto ha reperito copia rogito notarile di provenienza a favore del soggetto esecutato. Dalla lettura di entrambe non emergono elementi ostativi, ma in fase di accesso nell'immobile oggetto di procedura è stato accertato che :

- il soggetto esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto in data 17.10.2017 antecedentemente alla notifica dell'atto di precetto e del successivo pignoramento;
- reperita copia rinuncia eredità dei figli maggiorenni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ;
- reperita accettazione con beneficio di inventario da parte della figlia minore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ;

Il sottoscritto ha comunicato tale condizione al GE il quale ha disposto la prosecuzione delle operazioni

si stima.

## 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Come indicato, il sottoscritto ha accertato che il soggetto esecutato è deceduto in epoca anteriore alla notifica dell'atto di precetto e del successivo atto di pignoramento.

Alla data odierna risultano depositate rinunce ad eredità dei figli maggiorenni dell'esecutato, mentre la figlia minore ha accettato con beneficio di inventario .

Tale situazione è stata comunicata al GE che ha disposto la prosecuzione della stima dell'unità.

Alla data odierna manca titolarità sull'unità esecutata.

## CONFINI

Dalla consultazione dell'elaborato planimetrico depositato presso Agenzia delle Entrate Ramo Territorio, l'unità esecutata confina con :

- lato sud interno 11
- lato est interno 8 ed interno 7
- lato nord strada Via Belvedere
- lato ovest vano scala ed interno 5 ;

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	35,23 mq	42,00 mq	1,00	42,00 mq	2,80 m	1
Terrazza	17,49 mq	19,00 mq	0,25	4,75 mq	0,00 m	1
Cantina	12,00 mq	14,00 mq	0,50	7,00 mq	3,40 m	t
Magazzino	3,67 mq	4,20 mq	0,20	0,84 mq	1,00 m	t
Cortile	60,00 mq	60,00 mq	0,10	6,00 mq	0,00 m	t
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>60,59 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>60,59 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	1190	7		A2	1	3.5	75	379,6	T-1	29

## STATO CONSERVATIVO

L'appartamento oggetto di procedura si trova in uno stato conservativo discreto, abitato e funzionale, il tutto come documentato da fotografie allegate alla presente

## PARTI COMUNI

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è inserita nel Condominio La Marina Residence con sede in Anzio Viale Roma n. 72.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da ricerche effettuate presso ufficio tecnico del Comune di Anzio, l'area non risulta assoggettata a uso civico, livelli e vincoli paesaggistici

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dalla lettura del Certificato Statico delle Strutture depositato presso gli uffici comunali emerge che il fabbricato è stato edificato con struttura portante in cemento armato.

le tamponature in laterizio, copertura a tetto e terrazzo, dotato degli impianti funzionali.

Pavimentato in ogni ambiente, intonacato e tinteggiato.

Il giardino esclusivo dal quale si accede da Via Bevedere 76 risulta pavimentato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Come da documentazione allegata e da quanto accertato nelle fasi di accesso, l'unità immobiliare in esecuzione risulta abitata dalla figlia minore del soggetto esecutato deceduto e dalla madre della minore. Il tutto attestato da certificato di residenza e stato di famiglia allegato.

Come narrato nei punti precedenti la figlia minore del soggetto esecutato deceduto ha effettuato

accettazione con beneficio di inventario sull'eredità del proprio padre.

Soggetti occupanti e residenti :

- erede minore con accettazione eredità beneficio di inventario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- madre minore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Vedasi certificazione allegata



## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 variata.

Come documentato, il soggetto esecutato ##Litta Mario# risulta essere deceduto in data antecedente alla notifica dell'atto di precetto e del pignoramento. Dalla documentazione acquisita è emerso quanto segue :

- soggetto esecutato deceduto in data 17.10.2017;
- rinuncia eredità figlia \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- rinuncia eredità figlio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- accettazione con beneficio di inventario figlia minore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Alla data odierna proprietà immobile variata antecedentemente al pignoramento, così come comunicato al GE 08.01.2019.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare esecutata in relazione allo strumento urbanistico vigente ricade in zona B1 Saturo. Non risulta assoggettato a vincoli di natura paesaggistica ai sensi del D.lgs. 42/2004.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non 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 risulta agibile.



Il sottoscritto ha effettuato accesso presso ufficio tecnico del Comune di Anzio dove ha estrapolato i seguenti titoli edilizi ;

- Concessione Complesso Edilizio n. 12403 del 01.06.1989 ;
  - Concessione Complesso Varinate n. 13247/12403/12517 del 27.01.1990 ;
  - Concessione Edilizia di Varinate n. 13775 del 21.03.1991;
- Attestazione di Abitabilità Fabbricato A del 11.01.1993;



Non reperite certificazioni impianti e non redatto Ape

### **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.

Rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato, l'unità esecutata presenta conformità nella porzione abitativa al piano primo, mentre il vano portico al piano terra appare essere stato chiuso mediante installazione porta.

Per rendere la porzione immobiliare conforme ai titoli si dovrà rimuovere l'infisso di chiusura del vano porticato al piano terra ; opera non sanabile ai sensi ex articolo 40 legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 632,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.052,76



L'unità esecutata fa parte le Condominio Residenza La Marina.

Il sottoscritto ha reperito mediante richiesta ad amministratore le risultanze economiche pendenti sull'unità.

Si evince alla data del 13.02.2019 la situazione debitoria di € 3.05276 (escluso esercizio anno 2019) .



vedasi rendicontazioni economiche allegate

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di unica unità immobiliare disposta su piano terra e primo ed annesso giardino esclusivo.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Belvedere 76, edificio A, interno 6, piano T-1  
Trattasi di appartamento con accesso da Via Belvedere 76, composto da giardino esclusivo, deposito e sottoscala al piano terra e mediante scala esterna si raggiunge porzione al piano primo ad uso abitativo. Porzione immobiliare compresa in un residence denominato "La Marina".  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1190, Sub. 7, Categoria A2, Graffato 29  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 90.885,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Anzio (RM) - Via Belvedere 76, edificio A, interno 6, piano T-1	60,59 mq	1.500,00 €/mq	€ 90.885,00	100,00	€ 90.885,00
				Valore di stima:	€ 90.885,00

Valore di stima: € 90.885,00

**Valore finale di stima: € 90.885,00**

Utilizzato metodo di stima sintetico comparativo, in quanto l'area di sedime dell'unità ricade in una fascia di territorio notevolmente interessata da compravendite.

Valore unitario stabilito mediante consultazione della banca dati OMI Agenzia Entrate, consultazione di annunci immobiliari e interviste presso agenzia di vendita.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non persiste titolarità odierna del soggetto esecutato in quanto risulta essere deceduto anteriormente alla data di notifica dell'atto di precetto e del pignoramento.

Reperita rinuncia eredita dei figli maggiorenni ed accettazione dell'eredità con beneficio di inventario da parte della figlia minore.

Il tutto documentato negli allegati alla relazione.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Velletri, li 18/02/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Calcari Claudio

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - A1 - NOTIFICHE PARTI
- ✓ Altri allegati - A2 - VERBALE DI ACCESSO
- ✓ Altri allegati - A3 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - A4 - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - A5 - VISURA STORICA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - A6 - ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE
- ✓ Altri allegati - A7 - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - A8 - PLANIMETRIA STATO ATTUALE
- ✓ Altri allegati - A9 - PLANIMETRIA COMPARATIVA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - A10 - COPIA ROGITO NOTARILE
- ✓ Altri allegati - A11 - ESTRATTO RENDICONTAZIONE CONDOMINIALE
- ✓ Altri allegati - A12 - CERTIFICATO DI MORTE ESECUTATO
- ✓ Altri allegati - A13 - RINUNCIA EREDITA EREDI MAGGIORENNI
- ✓ Altri allegati - A14 - ACCETTAZIONE CON BENEFICIO INVENTARIO FIGLIA MINORE



- ✓ Altri allegati - A15 - CERTIFICATO STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA
- ✓ Altri allegati - A16 - COPIA CONCESSIONE EDILIZIA 12403/1989
- ✓ Altri allegati - A17 - COPIA CONCESSIONE EDILIZIA 13247/1990
- ✓ Altri allegati - A18 - COPIA CONCESSIONE EDILIZIA VARIANTE 13775/1991
- ✓ Altri allegati - A19 - COPIA ABITABILITA
- ✓ Altri allegati - A20 - ESTRATTO PLANIMETRIA PROGETTO FABB.A
- ✓ Altri allegati - A21-CERTIFICATO COLLAUDO STATICO



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Belvedere 76, edificio A, interno 6, piano T-1

Trattasi di appartamento con accesso da Via Belvedere 76, composto da giardino esclusivo, deposito e sottoscala al piano terra e mediante scala esterna si raggiunge porzione al piano primo ad uso abitativo. Porzione immobiliare compresa in un residence denominato "La Marina".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1190, Sub. 7, Categoria A2, Graffato 29 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare eseguita in relazione allo strumento urbanistico vigente ricade in zona B1 Saturo. Non risulta assoggettato a vincoli di natura paesaggistica ai sensi del D.lgs. 42/2004.

**Prezzo base d'asta: € 90.885,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 347/2018 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 90.885,00**

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Anzio (RM) - Via Belvedere 76, edificio A, interno 6, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1190, Sub. 7, Categoria A2, Graffato 29	<b>Superficie</b>	60,59 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento oggetto di procedura si trova in uno stato conservativo discreto, abitato e funzionale, il tutto come documentato da fotografie allegate alla presente		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di appartamento con accesso da Via Belvedere 76, composto da giardino esclusivo, deposito e sottoscala al piano terra e mediante scala esterna si raggiunge porzione al piano primo ad uso abitativo. Porzione immobiliare compresa in un residence denominato "La Marina".		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Come da documentazione allegata e da quanto accertato nelle fasi di accesso, l'unità immobiliare in esecuzione risulta abitata dalla figlia minore del soggetto esecutato deceduto e dalla madre della minore. Il tutto attestato da certificato di residenza e stato di famiglia allegato. Come narrato nei punti precedenti la figlia minore del soggetto esecutato deceduto ha effettuato accettazione con beneficio di inventario sull'eredità del proprio padre. Soggetti occupanti e residenti : - erede minore con accettazione eredità beneficio di inventario **** Omissis **** - madre minore **** Omissis **** Vedasi certificazione allegata		

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

