

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Nicolò Annalisa, nell'Esecuzione Immobiliare 369/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Ardeatina n. 13.....	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - via Ardeatina n. 13.....	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Ardeatina n. 13.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - via Ardeatina n. 13.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Ardeatina n. 13.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - via Ardeatina n. 13.....	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Ardeatina n. 13.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - via Ardeatina n. 13.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Ardeatina n. 13.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - via Ardeatina n. 13.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Ardeatina n. 13.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - via Ardeatina n. 13.....	7
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Ardeatina n. 13.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - via Ardeatina n. 13.....	8
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Ardeatina n. 13.....	9
Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Ardeatina n. 13.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Ardeatina n. 13.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - via Ardeatina n. 13.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Ardeatina n. 13	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Ardeatina n. 13	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - via Ardeatina n. 13.....	10
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Ardeatina n. 13	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - via Ardeatina n. 13.....	11
Formalità pregiudizievoli	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Ardeatina n. 13	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - via Ardeatina n. 13.....	12
Regolarità edilizia	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Ardeatina n. 13	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - via Ardeatina n. 13.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Ardeatina n. 13	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 369/2024 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 554.980,00	17



All'udienza del 14/02/2025, il sottoscritto Arch. Nicolò Annalisa, con studio in Via Monte Rosa, 10 - 00048 - Nettuno (RM), email archinicolo@gmail.com, PEC a.nicolo@pec.archrm.it, Tel. 388 0445288, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Ardeatina n. 13 (Coord. Geografiche: 41.454703, 12.617300)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - via Ardeatina n. 13 (Coord. Geografiche: 41.454637, 12.617446)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA ARDEATINA N. 13

Unità immobiliare residenziale distribuita su tre livelli, costituente porzione di un villino situato all'interno di un ampio complesso immobiliare edificato negli anni '60. Il complesso è costituito da cinque villini costruiti lungo le pendici della falesia costiera che sono situati all'interno di un'area chiusa e recintata da cui si accede dalla via Ardeatina; vialetti e gradoni consentono l'accesso ai vari livelli del complesso e permettono di scendere fino alla spiaggia. Il complesso è anche dotato di piscina condominiale e di una serie di cabine, assegnate ad ogni singolo appartamento.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA ARDEATINA N. 13

Posto auto coperto all'interno di autorimessa condominiale. Accessibile dalla via Ardeatina tramite rampa, è situato subito a ridosso del cancello carrabile e adiacente la guardiola.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Ardeatina n. 13
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - via Ardeatina n. 13

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA ARDEATINA N. 13

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

In base alla relazione del professionista delegato di redigere la relazione preliminare, la documentazione risulta regolare e tempestivamente depositata.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA ARDEATINA N. 13

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA ARDEATINA N. 13

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)

Alla data dell'acquisto gli esecutati risultavano essere coniugati tra loro in regime di comunione dei beni.

Alla data di notifica del pignoramento:

**** Omissis **** coniugato con **** Omissis **** in data 09.12.2022;

**** Omissis **** coniugata con **** Omissis **** in data 27.07.2022.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA ARDEATINA N. 13

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)

Alla data dell'acquisto gli esecutati risultavano essere coniugati tra loro in regime di comunione dei beni.

Alla data di notifica del pignoramento:

**** Omissis **** coniugato con **** Omissis **** in data 09.12.2022;

**** Omissis **** coniugata con **** Omissis **** in data 27.07.2022

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA ARDEATINA N. 13

L'appartamento confina a NORD OVEST con appartamento distinto catastalmente al fg. 18 p.lla 582 sub 2 graffata con particella 581, a NORD EST con distacco p.lla 92, a SUD OVEST con distacco strada via Ardeatina, a SUD EST con distacco p.lla 94, salvo altri.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA ARDEATINA N. 13

In assenza dell'elaborato planimetrico si descrivono i confini catastali con riferimento alla mappa del catasto terreni.

Il bene confina a NORD EST con distacco via Ardeatina, a NORD OVEST - SUD OVEST con distacco particella 300, a SUD EST con distacco particella 511, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA ARDEATINA N. 13

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,00 mq	70,00 mq	1	70,00 mq	3,00 m	PT
Abitazione	55,00 mq	70,00 mq	0,50	35,00 mq	2,23 m	P-1
Abitazione	55,00 mq	70,00 mq	1	70,00 mq	3,00 m	P1
Balcone scoperto	6,70 mq	6,70 mq	0,25	1,68 mq	0,00 m	PT
Balcone scoperto	9,50 mq	9,50 mq	0,25	2,38 mq	0,00 m	P1
Giardino/aree esterne	32,00 mq	32,00 mq	0,18	5,76 mq	0,00 m	P-1
Cantina	2,60 mq	2,60 mq	0,20	0,52 mq	0,00 m	PT
Totale superficie convenzionale:				185,34 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	185,34 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA ARDEATINA N. 13

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto in autorimessa collettiva	13,00 mq	13,00 mq	0,35	4,55 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,55 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA ARDEATINA N. 13

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 14/07/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 582, Sub. 2 Categoria A7 Cl.4, Cons. 8 Graffato 583
Dal 14/07/1989 al 08/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 582, Sub. 2 Categoria A7 Cl.6, Cons. 9.5 Superficie catastale 214 mq Rendita € 1.790,81 Piano T-1-2 Graffato 583

Nella cronistoria dei dati catastali risulta mancante il passaggio di proprietà relativo a **** Omissis ****.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA ARDEATINA N. 13

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 26/07/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 92, Sub. 1 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 13 mq

Dal 14/07/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 92, Sub. 1 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 13 mq
Dal 14/07/1989 al 08/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 92, Sub. 1 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 13 mq Rendita € 98,69

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA ARDEATINA N. 13

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	582	2		A7	6	9.5	214 mq	1790,81 €	T-1-2	583

Corrispondenza catastale

L'immobile presenta lievi difformità rispetto alla planimetria catastale in atti. Al piano seminterrato (p.T al catasto) il locale risulta essere più corto di quello indicato. Al piano terra (p.1 catastale) la cucina è stata trasformata in camera da letto e il varco di accesso diretto al soggiorno è stato murato.

Il numero civico indicato in visura non è quello corrispondente all'attuale toponomastica del Comune di Anzio. Il civico dell'intero complesso immobiliare è il n. 13.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA ARDEATINA N. 13

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

18	92	1		C6	3	13	98,69 €	terra	
----	----	---	--	----	---	----	---------	-------	--

Corrispondenza catastale

Il numero civico indicato in visura non è quello corrispondente all'attuale toponomastica del Comune di Anzio. Il civico odierno attribuito al complesso immobiliare è il n. 13.

Nell'archivio catastale, effettuando una visura planimetrica storica si riscontrano tre planimetrie: quella di primo impianto (22.10.1970) e due successive del 29.08.1988. Una di queste tuttavia è erroneamente associata all'identificativo catastale in oggetto, in quanto riferita ad un posto auto sito al piano terra (sulla copertura della rampa), di altra proprietà, e non sulla rampa di discesa così come rappresentato nel primo impianto e come descritto nell'atto di compravendita. (cfr. planimetria allegata)

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA ARDEATINA N. 13

L'immobile risulta in mediocre stato di manutenzione, in quanto disabitato da anni e quindi carente degli interventi di manutenzione ordinaria. Gli infissi esterni sono inutilizzabili, perlopiù bloccati ma anche danneggiati.

Al piano seminterrato sono presenti danni sulle pareti per efflorescenze causate da umidità di risalita e fenomeni di infiltrazione dal balcone e dalle scale esterne.

Decisamente in cattivo stato è l'involucro esterno che necessita di spicconatura e rifacimento degli intonaci (fessurati e distaccati), di ripristino delle armature dei ferri del calcestruzzo armato (frontalini ed intradossi), di rifacimento della impermeabilizzazione della copertura e dei balconi.

Per quanto riguarda gli impianti non è stato possibile reperire alcuna certificazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA ARDEATINA N. 13

Dato atto che non è stato possibile reperire presso l'archivio catastale alcun elaborato planimetrico del complesso immobiliare in oggetto, si fa riferimento per l'individuazione delle parti comuni al regolamento di condominio redatto in data 02.07.1971 dal notaio Mario Pulcini.

Sono proprietà comune a tutti i fabbricati, "...omissis...i viali e le scalinate di accesso al complesso e al mare, le zone e gli spazi a giardino e no, la rampa di accesso al locale adibito a rimessa auto; la piscina; i locali destinati all'alloggio del portiere o del custode, ..., la guardiola per il portiere sita nell'androne principale..."

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA ARDEATINA N. 13

Non si rileva l'esistenza di servitù, livelli o usi civici sui beni pignorati.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA ARDEATINA N. 13

Non si rileva l'esistenza di servitù, livelli o usi civici sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA ARDEATINA N. 13

La struttura dell'immobile è a telaio in cemento armato con fondazioni su plinti, travi e pilastri in c.a, solai in laterocemento e tamponature in laterizio. Esposizione SUD EST - SUD OVEST. La copertura è a due falde inclinate con manto in guaina ardesiata. Le pareti esterne sono rifinite con intonaco graffiato e cortina in laterizio. Le pareti interne sono intonacate a civile per il piano terra e primo, intonaco rustico per il piano seminterrato, tinteggiate a tempera.

Le pavimentazioni esterne sono in klinker, quelle interne per il piano terra e primo in lastre di marmo di medio formato e graniglia ad eccezione dei bagni e di una camera dove si trovano piastrelle in ceramica, così come in ceramica sono i rivestimenti. Nel piano seminterrato il pavimento è in piastrelle di cotto.

Gli infissi interni sono in legno laccato. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle in pvc, con cassonetti non isolati, tranne che al piano seminterrato dove sono in alluminio, prive di oscuranti, tutti dotati di grate in ferro. Tutti gli infissi esterni sono in pessimo stato di manutenzione.

Le scale sono in muratura con balaustra in ferro e corrimano in legno.

L'impianto elettrico a 220 V è in parte sottotraccia e in parte scoperto. Non a norma.

L'impianto termico prevedeva un generatore con caldaia a gasolio e terminali in alluminio, l'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrico. Sono presenti alcune unità interne di condizionamento (split) datate e non sempre correttamente installate.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA ARDEATINA N. 13

L'immobile risulta libero

Consegnato alla custodia in data 27.02.2025

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA ARDEATINA N. 13

L'immobile risulta libero

Consegnato alla custodia in data 27.02.2025

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA ARDEATINA N. 13

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/07/1989	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Misurale	14/07/1989	64077	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	21/07/1989	27918	19263
		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;

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA ARDEATINA N. 13

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/07/1989	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Misurale	14/07/1989	64077	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	21/07/1989	27918	19263
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA ARDEATINA N. 13

Oneri di cancellazione

Le formalità pregiudizievoli sono elencate nella Certificazione notarile e nella Relazione del Professionista Delegato (cfr. allegati).

La cancellazione delle formalità comporta oneri a carico dell'aggiudicatario.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA ARDEATINA N. 13

Oneri di cancellazione

Le formalità pregiudizievoli sono elencate nella Certificazione notarile e nella Relazione del Professionista Delegato (cfr. allegati).

La cancellazione delle formalità può comportare oneri a carico dell'aggiudicatario.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA ARDEATINA N. 13

L'immobile risulta agibile.

L'appartamento in oggetto costituisce porzione di edificio bifamiliare all'interno di un complesso costituito da 5 villini, autorizzati con licenza edilizia n. 2615 del 10.12.1962, per i quali è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità il 02.07.1964 e certificato di collaudo il 31.10.1964.

Per l'immobile suddetto, a causa della chiusura del piano seminterrato (indicato come piano portico sulla planimetria di progetto), viene presentata da **** Omissis ****, in data 10.03.1986 prot. n. 4789 prat. n. 1647, istanza di sanatoria ai sensi della L. 47/85, per la trasformazione della superficie di circa 62 mq originariamente destinata a porticato in superficie residenziale.

La domanda di sanatoria ad oggi non risulta conclusa.

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.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA ARDEATINA N. 13

Il complesso immobiliare di cui il bene in oggetto fa parte è stato edificato con licenza edilizia n. 2615 del 10.12.1962.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA ARDEATINA N. 13**

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

Relativamente alla presenza di oneri condominiali insoluti e con riferimento alla documentazione pervenuta dall'amministratore pro tempore, per l'esercizio 01/07/2024-30/06/2025 risulta a carico degli esecutati, un debito verso il condominio **** Omissis **** pari a € 2.229,05.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Ardeatina n. 13
Unità immobiliare residenziale distribuita su tre livelli, costituente porzione di un villino situato all'interno di un ampio complesso immobiliare edificato negli anni '60. Il complesso è costituito da cinque villini costruiti lungo le pendici della falesia costiera che sono situati all'interno di un'area chiusa e recintata da cui si accede dalla via Ardeatina; vialetti e gradoni consentono l'accesso ai vari livelli del complesso e permettono di scendere fino alla spiaggia. Il complesso è anche dotato di piscina condominiale e di una serie di cabine, assegnate ad ogni singolo appartamento.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 582, Sub. 2, Categoria A7, Graffato 583
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 556.020,00

Il valore commerciale dell'immobile oggetto di stima è stato determinato tenendo conto di:

- caratteristiche intrinseche, ovvero tipologia e dimensioni, stato di manutenzione, qualità delle finiture, dotazioni impiantistiche.
- caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, le caratteristiche e peculiarità della zona, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori.
- situazione del mercato e dell'andamento della domanda e dell'offerta.

CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto è del tipo sintetico - comparativo basato sulla ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

I valori medi provenienti dalle indagini di mercato effettuate per beni simili e rilevati dalle principali agenzie immobiliari, poiché sono riferiti a proposte di compravendita sono stati depurati di una quota percentuale corrispondente alla riduzione dell'offerta per accordo tra le parti.

Sulla base dei criteri e delle considerazioni sopra esposte si ritiene di adottare un valore unitario di 3.300,00 €/mq.

Tale valore viene ridotto con un coefficiente correttivo del 13% in considerazione dello stato di conservazione dell'immobile in oggetto raffrontato con quelli di riferimento (tenuto conto anche dei costi necessari di manutenzione straordinaria per i danni riscontrati sull'edificio), producendo un valore unitario pari a 3.000,00 €/mq.

Valore di stima del bene: 3.000,00 €/mq x 185,34 mq = € 556.020,00

All'importo così calcolato sono detratti i costi necessari per la regolarizzazione edilizia ovvero per il completamento della pratica volta all'ottenimento della concessione in sanatoria, stimato in € 6.000,00 circa e per l'aggiornamento delle planimetrie catastali pari a € 1.000,00, e le spese condominiali che risultano ancora insolte pari a circa € 2230,00.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - via Ardeatina n. 13

Posto auto coperto all'interno di autorimessa condominiale. Accessibile dalla via Ardeatina tramite rampa, è situato subito a ridosso del cancello carrabile e adiacente la guardiola.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 92, Sub. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 8.190,00

Nel determinare il più probabile valore di mercato si è fatto riferimento i valori OMI, che per la zona in questione sono:

Comune di Anzio - Zona periferica/ANZIO COLONIA-VIA DI VILLA CLAUDIA-LAVINIO

min. €/mq 1.300 - max. €/mq 1.900

e ai valori del borsino immobiliare

min. €/mq 1.245 - max. €/mq 1.976

Si ritiene di applicare il valore pari a € 1800/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Anzio (RM) - Via Ardeatina n. 13	185,34 mq	3.000,00 €/mq	€ 556.020,00	100,00%	€ 556.020,00
Bene N° 2 - Posto auto Anzio (RM) - via	4,55 mq	1.800,00 €/mq	€ 8.190,00	100,00%	€ 8.190,00

Ardeatina n. 13				
				Valore di stima: € 564.210,00

Valore di stima: € 564.210,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	7000,00	€
Spese condominiali insolute	2230,00	€

Valore finale di stima: € 554.980,00

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

Nettuno, li 22/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Nicolò Annalisa

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Planimetrie catastali - Appartamento
- ✓ Planimetrie catastali - Posto auto
- ✓ Foto
- ✓ Concessione edilizia - Dichiarazione licenza di costruzione
- ✓ Visure e schede catastali - Appartamento
- ✓ Visure e schede catastali - Posto auto
- ✓ Altri allegati - Certificazione notarile
- ✓ Altri allegati - Rilievo

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Ardeatina n. 13
Unità immobiliare residenziale distribuita su tre livelli, costituente porzione di un villino situato all'interno di un ampio complesso immobiliare edificato negli anni '60. Il complesso è costituito da cinque villini costruiti lungo le pendici della falesia costiera che sono situati all'interno di un'area chiusa e recintata da cui si accede dalla via Ardeatina; vialetti e gradoni consentono l'accesso ai vari livelli del complesso e permettono di scendere fino alla spiaggia. Il complesso è anche dotato di piscina condominiale e di una serie di cabine, assegnate ad ogni singolo appartamento.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 582, Sub. 2, Categoria A7, Graffato 583
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Anzio (RM) - via Ardeatina n. 13
Posto auto coperto all'interno di autorimessa condominiale. Accessibile dalla via Ardeatina tramite rampa, è situato subito a ridosso del cancello carrabile e adiacente la guardiola.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 92, Sub. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 554.980,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 369/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 554.980,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Via Ardeatina n. 13		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 582, Sub. 2, Categoria A7, Graffato 583	Superficie	185,34 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in mediocre stato di manutenzione, in quanto disabitato da anni e quindi carente degli interventi di manutenzione ordinaria. Gli infissi esterni sono inutilizzabili, perlopiù bloccati ma anche danneggiati. Al piano seminterrato sono presenti danni sulle pareti per efflorescenze causate da umidità di risalita e fenomeni di infiltrazione dal balcone e dalle scale esterne. Decisamente in cattivo stato è l'involucro esterno che necessita di spicconatura e rifacimento degli intonaci (fessurati e distaccati), di ripristino delle armature dei ferri del calcestruzzo armato (frontalini ed intradossi), di rifacimento della impermeabilizzazione della copertura e dei balconi. Per quanto riguarda gli impianti non è stato possibile reperire alcuna certificazione.		
Descrizione:	Unità immobiliare residenziale distribuita su tre livelli, costituente porzione di un villino situato all'interno di un ampio complesso immobiliare edificato negli anni '60. Il complesso è costituito da cinque villini costruiti lungo le pendici della falesia costiera che sono situati all'interno di un'area chiusa e recintata da cui si accede dalla via Ardeatina; vialetti e gradoni consentono l'accesso ai vari livelli del complesso e permettono di scendere fino alla spiaggia. Il complesso è anche dotato di piscina condominiale e di una serie di cabine, assegnate ad ogni singolo appartamento.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Anzio (RM) - via Ardeatina n. 13		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 92, Sub. 1, Categoria C6	Superficie	4,55 mq
Descrizione:	Posto auto coperto all'interno di autorimessa condominiale. Accessibile dalla via Ardeatina tramite rampa, è situato subito a ridosso del cancello carrabile e adiacente la guardiola.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		