

## TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Centorrino Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 441/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - via Valmontone n. 7, piano Terra .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Valmontone 7, piano Terra .....	5
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - via Valmontone n. 7, piano Terra .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Valmontone 7, piano Terra .....	6
Titolarità .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - via Valmontone n. 7, piano Terra .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Valmontone 7, piano Terra .....	6
Confini .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - via Valmontone n. 7, piano Terra .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Valmontone 7, piano Terra .....	6
Consistenza .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - via Valmontone n. 7, piano Terra .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Valmontone 7, piano Terra .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - via Valmontone n. 7, piano Terra .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Valmontone 7, piano Terra .....	8
Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - via Valmontone n. 7, piano Terra .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Valmontone 7, piano Terra .....	9
Precisazioni .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - via Valmontone n. 7, piano Terra .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Valmontone 7, piano Terra .....	9
Patti .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - via Valmontone n. 7, piano Terra .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Valmontone 7, piano Terra .....	9
Stato conservativo .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - via Valmontone n. 7, piano Terra .....	10

<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Valmontone 7, piano Terra.....	10
Parti Comuni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - via Valmontone n. 7, piano Terra.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Valmontone 7, piano Terra.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - via Valmontone n. 7, piano Terra.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Valmontone 7, piano Terra.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - via Valmontone n. 7, piano Terra.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Valmontone 7, piano Terra.....	11
Stato di occupazione.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - via Valmontone n. 7, piano Terra.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Valmontone 7, piano Terra.....	11
Provenienze Ventennali.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - via Valmontone n. 7, piano Terra.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Valmontone 7, piano Terra.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - via Valmontone n. 7, piano Terra.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Valmontone 7, piano Terra.....	13
Normativa urbanistica.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - via Valmontone n. 7, piano Terra.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Valmontone 7, piano Terra.....	14
Regolarità edilizia.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - via Valmontone n. 7, piano Terra.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Valmontone 7, piano Terra.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - via Valmontone n. 7, piano Terra.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Valmontone 7, piano Terra.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	19
<b>Lotto Unico</b> .....	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 441/2024 del R.G.E.....	20
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 96.480,00</b> .....	20







All'udienza del 10/07/2025, il sottoscritto Geom. Centorrino Roberto, con studio in Corso della Repubblica, 43 - 00049 - Velletri (RM), email robertocentorrino@gmail.com, PEC robertocentorrino@pec.it, Tel. 06 97609323, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/07/2025 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 Valmontone n. 7, piano Terra
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Valmontone 7, piano Terra

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA VALMONTONE N. 7, PIANO TERRA**

Trattasi di un immobile sito in Anzio località Le falasche in via Valmontone n. 7.  
Si precisa che l'immobile risulta esser parte di un fabbricato a maggior consistenza.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA VALMONTONE 7, PIANO TERRA**

Locale Garage

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - via Valmontone n. 7, piano Terra
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Valmontone 7, piano Terra

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA VALMONTONE N. 7, PIANO TERRA**

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

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

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA VALMONTONE 7, PIANO TERRA**

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

## **TITOLARITÀ**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA VALMONTONE N. 7, PIANO TERRA**

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

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

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA VALMONTONE 7, PIANO TERRA**

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

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

## **CONFINI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA VALMONTONE N. 7, PIANO TERRA**

L'immobile a Nord affaccia sulle autorimesse e piazzale, ad Ovest l'appartamento affaccia sulla part. 820 del medesimo foglio, ad Est l'appartamento confina con altra proprietà dello stesso immobile con altro subalterno, a SUD l'immobile affaccia sull'ingresso pedonale e via Valmontone.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA VALMONTONE 7, PIANO TERRA**

L'immobile facente parte di un fabbricato a maggior consistenza

## **CONSISTENZA**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA VALMONTONE N. 7, PIANO TERRA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso	6,35 mq	7,82 mq	1	7,82 mq	3,00 m	Terra
Soggiorno	15,87 mq	18,81 mq	1	18,81 mq	3,00 m	Terra
Cucina	4,44 mq	6,02 mq	1	6,02 mq	3,00 m	Terra
Bagno	4,67 mq	6,24 mq	1	6,24 mq	3,00 m	Terra
Camera 1	15,93 mq	18,86 mq	1	18,86 mq	3,00 m	Terra
Camera 2	16,23 mq	19,19 mq	1	19,19 mq	3,00 m	Terra
Portico	10,10 mq	10,10 mq	0,40	4,04 mq	3,00 m	Terra
Giardino	61,58 mq	61,58 mq	0,18	11,02 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				92,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				92,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA VALMONTONE 7, PIANO TERRA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	17,00 mq	20,00 mq	0,60	12,00 mq	2,40 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

## **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA VALMONTONE N. 7, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/04/1987 al 13/06/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 816, Sub. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,50 Piano T
Dal 30/06/1987 al 02/12/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 816, Sub. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,50 Rendita € 395,09 Piano T

Dal 02/12/2003 al 17/07/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 816, Sub. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,50 Rendita € 395,09 Piano T
Dal 17/07/2012 al 23/11/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 816, Sub. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,50 Superficie catastale 90 mq Rendita € 395,09 Piano T

Con Atto a rogito del Dott. Giovanbattista Ghi in data 30/10/1964 rep. 7868 registrato in Anzio il 16/11/1964 al Numero 497, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Roma in data 24/11/1964 al N. 59729 di Formalità, i coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistavano congiuntamente un lotto di terreno sito in agro di Anzio Loc. Le Falasche con la particella n. 816 Foglio 10; su parte di detto terreno, hanno effettuato la costruzione di due appartamenti al piano terreno.

Il 20/08/1967 i coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno venduto con atto notarile a rogito del Dott. Giovanbattista Ghi con Repertorio N. 12364 e Raccolta N.5573 ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'immobile quanto sopra descritto.

## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA VALMONTONE 7, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/10/1985 al 13/04/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 816, Sub. 4 Categoria C6
Dal 08/10/1985 al 13/04/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 816, Sub. 4 Categoria C6
Dal 13/04/1987 al 17/07/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 816, Sub. 4 Categoria C6
Dal 15/06/2020 al 23/11/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 816, Sub. 4 Categoria C6 Cl.3, Cons. 17 Superficie catastale 20 mq Rendita € 129,06 Piano T

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA VALMONTONE N. 7, PIANO TERRA

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



10	816	521		A4	4	4,5 vani	90 mq	395,09 €	Terra	519
----	-----	-----	--	----	---	----------	-------	----------	-------	-----

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi non risulta conforme alla planimetria catastale. Nello specifico risulta esser presenta una diversa distribuzione degli spazi interni.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA VALMONTONE 7, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	816	4		C6	3	17	20 mq	129,06 €	T	

### PRECISAZIONI

#### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA VALMONTONE N. 7, PIANO TERRA

Si precisa che per l'immobile in oggetto risulta necessaria la presentazione di giusto titolo edilizio abilitativo ai sensi del DPR 380/01 al fine di regolarizzare lo stato dei luoghi.

#### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA VALMONTONE 7, PIANO TERRA

Non ci sono precisazione da fare.

### PATTI

#### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA VALMONTONE N. 7, PIANO TERRA

Non ci sono patti in essere.

#### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA VALMONTONE 7, PIANO TERRA

Non esistono patti in essere.

### STATO CONSERVATIVO

## **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA VALMONTONE N. 7, PIANO TERRA**

L'appartamento, facente parte di un fabbricato a maggior consistenza, risulta essere in discreto stato di conservazione.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA VALMONTONE 7, PIANO TERRA**

il garage descritto catastalmente al piano terra con identificativo G3 risulta essere in discreto stato di conservazione.

## **PARTI COMUNI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA VALMONTONE N. 7, PIANO TERRA**

Al momento del sopralluogo, si è constatata la presenza di cancello pedonale di accesso che immette alle unità immobiliari. Il cancello carrabile ed il viale condominiale per accedere alle autorimesse degli altri proprietari.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA VALMONTONE 7, PIANO TERRA**

Al momento del sopralluogo, si è constatata la presenza di cancello pedonale di accesso che immette alle unità immobiliari. Il cancello carrabile ed il viale condominiale per accedere ai retrostanti garages degli altri proprietari.

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA VALMONTONE N. 7, PIANO TERRA**

Non esistono servitù, censo, livelli ed usi civici.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA VALMONTONE 7, PIANO TERRA**

Non esistono servitù, censo, livelli ed usi civici.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA VALMONTONE N. 7, PIANO TERRA**

L'immobile oggetto di CTU risulta realizzato tramite struttura portante verticale in cemento armato, i solai in travetti prefabbricati e pignatte. La copertura del fabbricato è stata realizzata in parte con copertura in tegole di terracotta e sottostante strato di tenuta all'acqua bituminoso ed in parte a terrazza praticabile. Le facciate sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore salmone. I pavimenti interni sono del tipo misto, in quanto in alcune stanze è presente pavimentazione in marmette della misura 40 x 40 ed altre in grès ceramico, con dimensioni variabili. Le pareti interne, sono rifinite con intonaci civili tinteggiati con molteplici colori; sono presenti maiolicati ai vani bagno fino all'altezza di ml. 1.80 circa. L'ingresso avviene mediante portoncino in legno. Le porte interne sono del tipo in legno di colore chiaro; mentre le finestre e porte finestre presentano infissi in legno e vetro singolo, con serrande in plastica verde. L'impianto elettrico è del tipo sfilabile

regolarmente funzionante, così come l'impianto idrico, completo nel vano bagno e cucina con adduzione di acqua da acquedotto comunale. Gli apparecchi igienico-sanitari sono in vetro-china bianchi del tipo medio con rubinetteria in acciaio. Il riscaldamento avviene tramite termosifoni in alluminio. L'abitazione nel suo insieme presenta un discreto stato di conservazione delle rifiniture sia interne che esterne. Per accedere al piano oggetto di CTU, viene utilizzato il cancello pedonale situato su via Valmontone.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA VALMONTONE 7, PIANO TERRA**

L'immobile oggetto di CTU risulta realizzato tramite struttura portante verticale in blocchetti di tufo, con chiusura tramite serranda manuale in ferro. La copertura è a terrazzo non praticabile. Le facciate sono rifinite con intonaco sbruffato di colore bianco. la vetrata è in ferro con vetro singolo.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA VALMONTONE N. 7, PIANO TERRA**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/12/2023
- Scadenza contratto: 21/12/2025

#### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 500,00

L'immobile, al momento del sopralluogo, era occupato dall'affittuario Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si precisa che al momento del sopralluogo l'occupante comunicava di esser provvisto di contratto di locazione ma lo stesso non esibiva il titolo di cui sopra.

Il contratto di locazione decorre dalla data del 21/12/2023, quindi con data certa anteriore rispetto alla notifica del pignoramento, avvenuta in data 26/09/2024.

La durata contrattuale è 2+2 anni, quindi non superiore a quattro anni.

Il contratto è opponibile all'aggiudicatario sino alla naturale scadenza

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA VALMONTONE 7, PIANO TERRA**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile, al momento del sopralluogo, era occupato dall'affittuario Sig. Khan Raschid

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA VALMONTONE N. 7, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/01/2005 al 16/01/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cerini Nicola Giovanni	23/11/2021		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	30/11/2021		47252
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA VALMONTONE 7, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/01/2005 al 16/01/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cerini Nicola Giovanni	23/11/2021	7758	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	30/11/2021		47252
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA VALMONTONE N. 7, PIANO TERRA

#### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma il 30/11/2021  
Reg. gen. 65576 - Reg. part. 10904  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 100.000,00  
Rogante: Notaio Cerini Nicola Giovanni  
Data: 23/11/2021

#### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Velletri il 16/01/2025  
Reg. gen. 2234 - Reg. part. 1586  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA VALMONTONE 7, PIANO TERRA**

#### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma il 30/11/2021  
Reg. gen. 65576 - Reg. part. 10904  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 100.000,00  
Rogante: Notaio Cerini Nicola Giovanni  
Data: 23/11/2021

#### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Velletri il 16/01/2025  
Reg. gen. 2234 - Reg. part. 1586  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA VALMONTONE N. 7, PIANO TERRA**

L'immobile secondo il piano regolatore generale del Comune di Anzio, è ubicato in zona "B2-completamento"

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA VALMONTONE 7, PIANO TERRA**

L'immobile secondo il piano regolatore generale del Comune di Anzio, è ubicato in zona "B2-completamento"

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA VALMONTONE N. 7, PIANO TERRA**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile risulta realizzato in data antecedente al 1 settembre 1967. Nello specifico a seguito dell'accesso agli atti, il sottoscritto a preso visione dell'inizio lavori risalente alla data del 18/11/1965 con conseguente fine lavori del 30/11/1966. Per tale fabbricato inoltre risulta essere presente una sopraelevazione realizzata con Nulla Osta n. 5151/6886/7662 del 1972 provvisto di abitabilità.

**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 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA VALMONTONE 7, PIANO TERRA**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

per l'immobile risulta essere stato rilasciato titolo abilitativo edilizio in sanatoria L.47/85 N. 546 del 26/06/2006 presentata dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA VALMONTONE N. 7, PIANO TERRA**

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

##### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA VALMONTONE 7, PIANO TERRA**

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Al momento del sopralluogo, lo scrivente non ha constatato la presenza di vincoli od oneri condominiali.

#### **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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - via Valmontone n. 7, piano Terra

Trattasi di un immobile sito in Anzio località Le falasche in via Valmontone n. 7. Si precisa che l'immobile risulta esser parte di un fabbricato a maggior consistenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 816, Sub. 521, Categoria A4, Graffato 519 Valore di stima del bene: € 92.000,00

Trattasi di un appartamento facente parte di un fabbricato a maggior consistenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 816, Sub. 519 graffato 521, Categoria A4 di vani catastali 4,5 Valore di stima del bene: € 110.500,00 (arrotondato).

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE CON METODO SINTETICO

In base alle predette considerazioni si è determinato un "prezzo medio unitario" del parametro di valutazione della consistenza immobiliare, ricavato dividendo i valori di beni simili oggetto di recenti compravendite per i rispettivi metri quadrati; pertanto si valuta come segue: - appartamento per civile abitazione posto al piano terra interno 1, distinto al N.C.E.U. foglio 10, particella 816, sub 519 graffato 521. Superf. Convenz. Commer. mq. 92,06 mq x €. 1.000,00 = € 92.060,00 (arrotondato ad € 92.000,00).

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE CON METODO ANALITICO

Stante l'ubicazione, la consistenza, e lo stato di conservazione, per l'immobile in oggetto, si può ipotizzare la seguente rendita lorda (€. 500,00 mese): - per il lotto - rendita lorda annua: €. 6.000,00

Dalle predette rendite lorde, vanno apportate le seguenti detrazioni percentuali per:

- a) lavori periodici di ordinaria manutenzione: media annua: 2%
- b) affitto ed insolvibilità: media annua 5%
- c) quota ammortamento: media annua 3%
- d) imposizioni fiscali: 20% Sommano percentuali di detrazione: 30%

Da ciò si deduce quindi la seguente rendita lorda: - rendita netta annua: €. 4.200,00.

Capitalizzando quindi i predetti valori al tasso medio d'investimento per bene simili del 4,00% si hanno i seguenti valori capitali: di € 105.000,00

Mediando quindi i due valori, quello ottenuto con metodo sintetico e quello ottenuto con metodo analitico si avrà:

(€ 92.000,00 + € 105.000,00) : 2 = € 98.500,00.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Valmontone 7, piano Terra

Locale Garage

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 816, Sub. 4, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 7.200,00

Trattasi di un garage.

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE CON METODO SINTETICO

In base alle predette considerazioni si è determinato un “prezzo medio unitario” del parametro di valutazione della consistenza immobiliare, ricavato dividendo i valori di beni simili oggetto di recenti compravendite per i rispettivi metri quadrati; pertanto si valuta come segue: - Garage posto al piano terra, distinto al N.C.E.U. foglio 10, particella 816, sub 4. Superf. Convenz. Commer. mq. 12,00 mq x €. 600,00 = € 7.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Anzio (RM) - via Valmontone n. 7, piano Terra	92,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 92.000,00	100,00%	€ 92.000,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Anzio (RM) - Via Valmontone 7, piano Terra	12,00 mq	600,00 €/mq	€ 7.200,00	100,00%	€ 7.200,00
Valore di stima:					€ 99.200,00

Valore di stima: € 99.200,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
C.I.L.A. a Sanatoria	1.200,00	€
Sanzione per C.I.L.A. a Sanatoria	1.000,00	€
DOCFA	450,00	€
Versamento DOCFA presso AdE	70,00	€

**Valore finale di stima: € 96.480,00**

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 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.

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 05/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Centorrino Roberto

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato abitabilità per sopraelevazione (Aggiornamento al 03/05/1991)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita (Aggiornamento al 20/08/1967)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto di Compravendita (Aggiornamento al 31/05/1977)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Nulla Osta per sopraelevazione (Aggiornamento al 20/03/1972)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Progetto in Variante (Aggiornamento al 05/03/1981)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Condonò Edilizio in Sanatoria per il Garage (Aggiornamento al 26/06/2006)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 05/08/2025)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure Storiche Catastali (Aggiornamento al 06/08/2025)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie Catastali (Aggiornamento al 15/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato Planimetrico (Aggiornamento al 06/08/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Tavola dell'elaborato grafico Ante e Post Operam (Aggiornamento al 13/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo (Aggiornamento al 05/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta Accesso agli atti (Aggiornamento al 02/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Telegramma (Aggiornamento al 16/07/2025)





**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - via Valmontone n. 7, piano Terra  
Trattasi di un immobile sito in Anzio località Le falasche in via Valmontone n, 7. Si precisa che l'immobile risulta esser parte di un fabbricato a maggior consistenza.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 816, Sub. 521, Categoria A4, Graffato 519  
Destinazione urbanistica: L'immobile secondo il piano regolatore generale del Comune di Anzio, è ubicato in zona "B2-completamento"
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Valmontone 7, piano Terra  
Locale Garage  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 816, Sub. 4, Categoria C6  
Destinazione urbanistica: L'immobile secondo il piano regolatore generale del Comune di Anzio, è ubicato in zona "B2-completamento"

**Prezzo base d'asta: € 96.480,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 441/2024 DEL R.G.E.

## LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 96.480,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - via Valmontone n. 7, piano Terra		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 816, Sub. 521, Categoria A4, Graffato 519	Superficie	92,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento, facente parte di un fabbricato a maggior consistenza, risulta essere in discreto stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di un immobile sito in Anzio località Le falasche in via Valmontone n. 7. Si precisa che l'immobile risulta esser parte di un fabbricato a maggior consistenza.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Via Valmontone 7, piano Terra		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 816, Sub. 4, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	il garage descritto catastalmente al piano terra con identificativo G3 risulta essere in discreto stato di conservazione.		
Descrizione:	Locale Garage		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		