

TRIBUNALE DI VELLETRI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Buzi Marcello, nell'Esecuzione Immobiliare 527/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - via della spadellata, interno 1, piano terra	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - via della spadellata, interno 1, piano seminterrato	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - via della spadellata, interno 1, piano terra	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - via della spadellata, interno 1, piano seminterrato	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - via della spadellata, interno 1, piano terra	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - via della spadellata, interno 1, piano seminterrato	5
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - via della spadellata, interno 1, piano terra	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - via della spadellata, interno 1, piano seminterrato	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - via della spadellata, interno 1, piano terra	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - via della spadellata, interno 1, piano seminterrato	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - via della spadellata, interno 1, piano terra	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - via della spadellata, interno 1, piano seminterrato	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - via della spadellata, interno 1, piano terra	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - via della spadellata, interno 1, piano seminterrato	9
Precisazioni.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - via della spadellata, interno 1, piano terra	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - via della spadellata, interno 1, piano seminterrato	10
Patti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - via della spadellata, interno 1, piano terra	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - via della spadellata, interno 1, piano seminterrato	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - via della spadellata, interno 1, piano terra	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - via della spadellata, interno 1, piano seminterrato	10
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - via della spadellata, interno 1, piano terra	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - via della spadellata, interno 1, piano seminterrato	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - via della spadellata, interno 1, piano terra	11



Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - via della spadellata, interno 1, piano seminterrato	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - via della spadellata, interno 1, piano terra	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - via della spadellata, interno 1, piano seminterrato	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - via della spadellata, interno 1, piano terra	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - via della spadellata, interno 1, piano seminterrato	12
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - via della spadellata, interno 1, piano terra	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - via della spadellata, interno 1, piano seminterrato	14
Formalità pregiudizievoli	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - via della spadellata, interno 1, piano terra	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - via della spadellata, interno 1, piano seminterrato	16
Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - via della spadellata, interno 1, piano terra	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - via della spadellata, interno 1, piano seminterrato	17
Regolarità edilizia	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - via della spadellata, interno 1, piano terra	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - via della spadellata, interno 1, piano seminterrato	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - via della spadellata, interno 1, piano terra	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - via della spadellata, interno 1, piano seminterrato	19
Stima / Formazione lotti	19
Riserve e particolarità da segnalare.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 527/2017 del R.G.E.....	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 138.007,00	23



INCARICO

All'udienza del 05/09/2017, il sottoscritto Arch. Buzi Marcello, con studio in Piazza Matteotti, 12 - 00047 - Marino (RM), email m.buzi@studiobuzi.it, PEC ma.buzi@pec.archrm.it, Tel. 335 5300523, Fax 06 93663116, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/12/2017 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 della spadellata, interno 1, piano terra
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Anzio (RM) - via della spadellata, interno 1, piano seminterrato

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA SPADELLATA, INTERNO 1, PIANO TERRA

L'immobile è sito in zona suburbana, in prossimità della Stazione ferroviaria Padiglioni e della Via Nettunense, lontano da negozi e servizi.

Il lotto interessato è una porzione di un fabbricato trifamiliare con giardino, garage ed accesso indipendente. L'appartamento, posto al piano rialzato rispetto alla quota del giardino è composta da soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno. L'accesso all'appartamento avviene tramite una scala che porta ad un ballatoio che costeggia il lato lungo della casa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA SPADELLATA, INTERNO 1, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile è sito in zona suburbana, in prossimità della Stazione ferroviaria Padiglioni e della Via Nettunense, lontano dai servizi. Il lotto interessato è una porzione di un fabbricato trifamiliare con giardino, garage ed accesso indipendente. Il garage, che costituisce il Bene 2, è un ambiente posto al piano seminterrato non direttamente collegato con l'interno della casa. Al garage si può pertanto accedere o dal giardino o dal terrazzo del salone tramite una scala a chiocciola esterna.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA SPADELLATA, INTERNO 1, PIANO TERRA

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA SPADELLATA, INTERNO 1, PIANO SEMINTERRATO

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 DELLA SPADELLATA, INTERNO 1, PIANO TERRA

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

I proprietari dell'immobile (esecutati) risultano ad oggi divorziati e per accordo tra le parti al momento l'immobile è occupato dalla Sig.ra **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA SPADELLATA, INTERNO 1, PIANO SEMINTERRATO

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni



I proprietari dell'immobile (esecutati) risultano ad oggi divorziati e per accordo tra le parti al momento l'immobile è occupato dalla Sig.ra **** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA SPADELLATA, INTERNO 1, PIANO TERRA

Nord-ovest sub 6 int. 2, nord-est sub 20 int. 3, sud-est strada privata

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA SPADELLATA, INTERNO 1, PIANO SEMINTERRATO

Nord-ovest sub 12 garage, nord-est sub 22 garage, sud-est strada privata

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA SPADELLATA, INTERNO 1, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,09 mq	63,70 mq	1,00	63,70 mq	2,80 m	terra
Loggia	28,94 mq	28,94 mq	0,40	11,58 mq	2,80 m	terra
Giardino	114,37 mq	114,37 mq	0,18	20,59 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				95,87 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,87 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA SPADELLATA, INTERNO 1, PIANO SEMINTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	56,00 mq	65,10 mq	1,00	65,10 mq	2,80 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				65,10 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	65,10 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA SPADELLATA, INTERNO 1, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/06/1994 al 14/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 3, Part. 11, Sub. 19 Categoria A7 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 76 Rendita € 547,44 Piano T Graffato 23
Dal 14/07/1999 al 25/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 3, Part. 11, Sub. 19 Categoria A7 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 76 Rendita € 547,44 Piano T Graffato 23
Dal 15/07/2004 al 25/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 3, Part. 11, Sub. 19 Categoria A7 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 76 Rendita € 547,44 Piano T Graffato 23
Dal 30/05/2018 al 15/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 3, Part. 11, Sub. 19 Categoria A7 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 76 Rendita € 547,44 Piano T Graffato 23

CATASTALMENTE LA PROPRIETA' DAL 22/06/1994 FINO AL 14/07/1999 VIENE ATTRIBUITA AL SIG. **** Omissis **** E SUCCESSIVAMENTE AI SIG. **** Omissis ****, MENTRE DAGLI ATTI DI PROPRIETA' NEI QUALI VI E' CONTINUITA' NEL VENTENNIO SI EVINCE CHE PRECEDENTEMENTE AI SIG. **** Omissis **** RISULTANO I SIG. **** Omissis **** DAL 10/04/1995 FINO AL 14/07/1999. L'IMMOBILE COME SI EVINCE DALL'ATTO DEL NOTAIO GIUSEPPA GROSSO E' STATO ACQUISTATO DA QUEST'ULTIMI DALLA **** Omissis **** IN DATA 10/04/1995. PROBABILMENTE NON E' STATO REGISTRATO UN PASSAGGIO DI PROPRIETA'.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA SPADELLATA, INTERNO 1, PIANO SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/06/1994 al 14/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 11, Sub. 21 Categoria A7 Cl.4, Cons. 4 Rendita € 547,44 Piano T
Dal 14/07/1999 al 25/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 11, Sub. 21 Categoria A7 Cl.4, Cons. 4 Rendita € 547,44 Piano T
Dal 15/07/2004 al 25/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 11, Sub. 21 Categoria A7 Cl.4, Cons. 4 Rendita € 547,44 Piano T
Dal 30/05/2018 al 15/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 11, Sub. 21 Categoria A7 Cl.4, Cons. 4 Rendita € 547,44 Piano T

CATASTALMENTE LA PROPRIETA' DAL 22/06/1994 FINO AL 14/07/1999 VIENE ATTRIBUITA AL SIG. **** Omissis **** E SUCCESSIVAMENTE AI SIG. **** Omissis ****, MENTRE DAGLI ATTI DI PROPRIETA' NEI QUALI VI E' CONTINUATA NEL VENTENNIO SI EVINCE CHE PRECEDENTEMENTE AI SIG. **** Omissis **** RISULTANO I SIG. **** Omissis **** DAL 10/04/1995 FINO AL 14/07/1999. L'IMMOBILE COME SI EVINCE DALL'ATTO DEL NOTAIO GIUSEPPA GROSSO E' STATO ACQUISTATO DA QUEST'ULTIMI DALLA **** Omissis **** IN DATA 10/04/1995. PROBABILMENTE NON E' STATO REGISTRATO UN PASSAGGIO DI PROPRIETA'.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA SPADELLATA, INTERNO 1, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	3	11	19		A7	4	4	76	547,44	T	23

Corrispondenza catastale

Catastalmente l'immobile è individuato in Via delle Cinque Giornate snc, anziché in Via della Spadellata, pur riportando gli stessi dati identificativi (foglio 3 particella 11 sub 21).

Da sopralluogo effettuato si verifica che sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale, l'elaborato grafico della Concessione Edilizia in sanatoria e lo stato dei luoghi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA SPADELLATA, INTERNO 1, PIANO SEMINTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	11	21		C6	3	56	56	425,15	S1	

Corrispondenza catastale

Catastalmente l'immobile è individuato in Via delle Cinque Giornate snc, anziché in Via della Spadellata, pur riportando gli stessi dati identificativi (foglio 3 particella 11 sub 21).

Da sopralluogo effettuato si verifica che non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale, l'elaborato grafico della Concessione Edilizia in sanatoria e lo stato dei luoghi.

Sono state infatti realizzate delle controfodere sulle pareti e delle partizioni interne, realizzando così un'ambiente con un piccolo angolo cottura, un servizio igienico ed una camera. E' stato inoltre realizzato un controsoffitto, portando quindi l'altezza interna a 2,40 ml, aperte delle finestre nella parte emergente fuori terra ed è stata sostituita la bascula con una finestra e portafinestra a bandiera.

Gli abusi realizzati sono rappresentati nell'elaborato grafico riportato nell'Allegato 10 della presente perizia ed il calcolo del ripristino nell'Allegato 11.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA SPADELLATA, INTERNO 1, PIANO TERRA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

Si rileva che i Sig. **** Omissis **** e la Sig.ra **** Omissis ****, esecutati e proprietari dell'immobile risultano ad oggi divorziati.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA SPADELLATA, INTERNO 1, PIANO SEMINTERRATO

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

Si rileva che i Sig. **** Omissis **** e la Sig.ra **** Omissis ****, esecutati e proprietari dell'immobile risultano ad oggi divorziati.



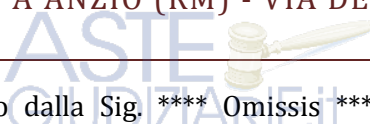
PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA SPADELLATA, INTERNO 1, PIANO TERRA

L'immobile risulta ad oggi occupato dalla Sig. **** Omissis ****, ma non risultano assegnazioni dell'immobile ad uno dei due esecutati derivanti dal divorzio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA SPADELLATA, INTERNO 1, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile risulta ad oggi occupato dalla Sig. **** Omissis ****, ma non risultano assegnazioni dell'immobile ad uno dei due esecutati derivanti dal divorzio.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA SPADELLATA, INTERNO 1, PIANO TERRA

L'immobile, occupato dalla sola Sig.ra **** Omissis ****, risulta internamente in buono stato conservativo, mentre esternamente necessiterebbe di lavori di manutenzione ordinaria.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA SPADELLATA, INTERNO 1, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile, occupato dalla sola Sig.ra **** Omissis ****, risulta internamente in buono stato conservativo, mentre esternamente necessiterebbe di lavori di manutenzione ordinaria.



PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA SPADELLATA, INTERNO 1, PIANO TERRA

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA SPADELLATA, INTERNO 1, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA SPADELLATA, INTERNO 1, PIANO TERRA

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA SPADELLATA, INTERNO 1, PIANO SEMINTERRATO

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA SPADELLATA, INTERNO 1, PIANO TERRA

L'immobile è stato realizzato in cemento armato, con solai in latero cemento, murature in blocchi forati e copertura in parte a terrazzo ed in parte con pannelli in lamiera ondulata. Esternamente è rifinito ad intonaco e necessita di manutenzione ordinaria.

E' esposto a sud/est - sud/ovest.

Internamente l'appartamento si presenta in buono stato manutentivo, i pavimenti sono in gress porcellanato, gli infissi in legno ed è servito da un impianto di acqua calda sanitaria con caldaia a gas. E' presente inoltre un condizionatore.

L'immobile è dotato di giardino privato e di un garage interno distinto catastalmente con un altro sub ed anch'esso oggetto di esecuzione.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA SPADELLATA, INTERNO 1, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile è stato realizzato in cemento armato, con solai in latero cemento, murature in blocchi forati e copertura in parte a terrazzo ed in parte con pannelli in lamiera ondulata. Esternamente è rifinito ad intonaco e necessita di manutenzione ordinaria.

E' esposto a sud/est - sud/ovest.

Internamente il garage si presenta in buono stato manutentivo,

Da sopralluogo effettuato si verifica che non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale, l'elaborato grafico della Concessione Edilizia in sanatoria e lo stato dei luoghi.

Sono state infatti realizzate delle controfondere sulle pareti e delle partizioni interne, realizzando così un'ambiente con un piccolo angolo cottura, un servizio igienico ed una camera. E' stato inoltre realizzato un controsoffitto, portando quindi l'altezza interna a 2,40 ml, aperte delle finestre nella parte emergente fuoriterza ed è stata sostituita la bascula con una finestra e portafinestra a bandiera.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA SPADELLATA, INTERNO 1, PIANO TERRA

L'immobile è occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** comproprietaria ed eseguita.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA SPADELLATA, INTERNO 1, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile è occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** comproprietaria ed eseguita

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA SPADELLATA, INTERNO 1, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/04/1995 al 14/07/1999	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		GIUSEPPA GROSSO	10/04/1995	13184	6477
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	10/05/1995	16770	10522
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ANZIO	02/05/1995	361	1
Dal 14/07/1999 al 25/06/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PIERPAOLO SINISCALCHI	14/07/1999	51867	16832
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	17/07/1999	16430	25250
		Registrazione			
Dal 25/06/2003 al 15/07/2004	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VELLETRI	26/07/1999	1098	1V
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		STEFANO SAMMARTANO	25/06/2003	9149	2143
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 30/05/2018 al 15/07/2004	**** Omissis ****	AGENZIA DELLE ENTRATE ROMA 2	28/06/2003	29299	19390
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		STEFANO SAMMARTANO	15/07/2004	11314	3746
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE ROMA 2	20/07/2004	40798	24836
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		ROMA 8	19/07/2004	2153	1T
--	--	--------	------------	------	----

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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA SPADELLATA, INTERNO 1, PIANO SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/04/1995 al 14/07/1999	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIUSEPPA GROSSO	10/04/1995	13184	6477
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	10/05/1995	16770	10522
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/1999 al 25/06/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PIERPAOLO SINISCALCHI	14/07/1999	51867	16832
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	17/07/1999	16430	25250
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/06/2003 al 15/07/2004	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		STEFANO SAMMARTANO	25/06/2003	9149	2143
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE	28/06/2003	29299	19390

		ENTRATE ROMA 2			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/05/2018 al 15/07/2004	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		STEFANO SAMMARTANO	15/07/2004	11314	3746
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE ROMA 2	20/07/2004	40798	24836
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ROMA 8	19/07/2004	2153	1T

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA SPADELLATA, INTERNO 1, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di compravendita
Iscritto a agenzia delle entrate territorio roma 2 il 17/07/1999
Reg. gen. 25251 - Reg. part. 7982
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di compravendita
Iscritto a agenzia delle entrate territorio roma 2 il 28/06/2003
Reg. gen. 29300 - Reg. part. 7092

Importo: € 210.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di compravendita
Iscritto a Agenzia delle Entrate di roma 2 il 20/07/2004
Reg. gen. 40799 - Reg. part. 9938
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a agenzia delle Entrate Territorio roma 2 il 06/07/2017
Reg. gen. 31958 - Reg. part. 22060
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA SPADELLATA, INTERNO 1, PIANO SEMINTERRATO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di compravendita
Iscritto a agenzia delle entrate territorio roma 2 il 17/07/1999
Reg. gen. 25251 - Reg. part. 7982
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di compravendita
Iscritto a agenzia delle entrate territorio roma 2 il 28/06/2003
Reg. gen. 29300 - Reg. part. 7092
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di compravendita
Iscritto a Agenzia delle Entrate di roma 2 il 20/07/2004
Reg. gen. 40799 - Reg. part. 9938
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



Trascrizioni



- **pignoramento**

Trascritto a agenzia delle Entrate Territorio roma 2 il 06/07/2017

Reg. gen. 31958 - Reg. part. 22060

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

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



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA SPADELLATA, INTERNO 1, PIANO TERRA

L'immobile è sito in zona B5 come da Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell'11 marzo 2002, Approvata con DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 17 dicembre 2004, n. 1259

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA SPADELLATA, INTERNO 1, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile è sito in zona B5 come da Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell'11 marzo 2002, Approvata con DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 17 dicembre 2004, n. 1259

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA SPADELLATA, INTERNO 1, PIANO TERRA

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

Concessione Elizia in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 n. 7398 del 25/01/1995 rilasciata dal Comune di Anzio.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



L'appartamento distinto come Bene 1 risulta conforme alla Concessione Elizia in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 n. 7398 del 25/01/1995 rilasciata dal Comune di Anzio.

E' stato necessario redigere Attestato di prestazione Energetica per l'immobile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA SPADELLATA, INTERNO 1, PIANO SEMINTERRATO

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

L'immobile identificato nella presente perizia come Bene 2 (garage) non risulta conforme alla Concessione Elizia in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 n. 7398 del 25/01/1995 rilasciata dal Comune di Anzio. Nel piano seminterrato interessato dal garage sono state infatti realizzate delle controfondere sulle pareti e delle partizioni interne, realizzando così un ambiente con un piccolo angolo cottura, un servizio igienico ed una camera. E' stato inoltre realizzato un controsoffitto, portando quindi l'altezza interna a 2,40 ml, aperte delle finestre nella parte emergente fuori terra ed è stata sostituita la bascula con una finestra e portafinestra a bandiera. Il tutto è riportato nell'Allegato 10 contenente il rilievo dello stato dei luoghi.

Le spese per il ripristino dello stato precedente sono state calcolate nell'Allegato 11 ed ammontano a 1'702,61 euro mentre le spese tecniche sono pari a 1'500,00 euro circa.

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 DELLA SPADELLATA, INTERNO 1, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLA SPADELLATA, INTERNO 1, PIANO SEMINTERRATO

Non sono presenti 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 della spadellata, interno 1, piano terra
L'immobile è sito in zona suburbana, in prossimità della Stazione ferroviaria Padiglioni e della Via Nettunense, lontano da negozi e servizi. Il lotto interessato è una porzione di un fabbricato trifamiliare con giardino, garage ed accesso indipendente. L'appartamento, posto al piano rialzato rispetto alla quota del giardino è composta da soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno. L'accesso all'appartamento avviene tramite una scala che porta ad un ballatoio che costeggia il lato lungo della casa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 11, Sub. 19, Categoria A7, Graffato 23
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 105.457,00
Si è proceduto a verificare il valore dell'immobile sia sull'Agenzia delle Entrate nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, sia comparando l'immobile oggetto di pignoramento con altri immobili in vendita simili per stato di manutenzione e per posizione.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Anzio (RM) - via della spadellata, interno 1, piano seminterrato
L'immobile è sito in zona suburbana, in prossimità della Stazione ferroviaria Padiglioni e della Via Nettunense, lontano dai servizi. Il lotto interessato è una porzione di un fabbricato trifamiliare con giardino, garage ed accesso indipendente. Il garage, che costituisce il Bene 2, è un ambiente posto al piano seminterrato non direttamente collegato con l'interno della casa. Al garage si può pertanto accedere o dal giardino o dal terrazzo del salone tramite una scala a chiocciola esterna.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 11, Sub. 21, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 32.550,00

Si è proceduto a verificare il valore dell'immobile sia sull'Agenzia delle Entrate nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, sia comparando l'immobile oggetto di pignoramento con altri immobili in vendita simili per stato di manutenzione e per posizione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Anzio (RM) - via della spadellata, interno 1, piano terra	95,87 mq	1.100,00 €/mq	€ 105.457,00	100,00	€ 105.457,00
Bene N° 2 - Garage Anzio (RM) - via della spadellata, interno 1, piano seminterrato	65,10 mq	500,00 €/mq	€ 32.550,00	100,00	€ 32.550,00
Valore di stima:					€ 138.007,00

Valore di stima: € 138.007,00

Valore finale di stima: € 138.007,00

Si è proceduto a verificare il valore dell'immobile sia sull'Agenzia delle Entrate nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, sia comparando l'immobile oggetto di pignoramento con altri immobili in vendita simili per stato di manutenzione e per posizione.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o 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.

Marino, li 04/06/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Buzi Marcello

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Allegato 1 - Allegato 2 - Allegato 3 - Allegato 4 (Aggiornamento al 01/06/2018)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato 5 (Aggiornamento al 01/06/2018)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Allegato 6 (Aggiornamento al 01/06/2018)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Allegato 7 (Aggiornamento al 01/06/2018)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato 8 (Aggiornamento al 01/06/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 9 - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 01/06/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 10 - Rilievo difformità (Aggiornamento al 01/06/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 11 - CME lavori di ripristino (Aggiornamento al 01/06/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 12 - APE (Aggiornamento al 01/06/2018)
- ✓ N° 1 Foto - Allegato A - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 01/06/2018)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - via della spadellata, interno 1, piano terra
L'immobile è sito in zona suburbana, in prossimità della Stazione ferroviaria Padiglioni e della Via Nettunense, lontano da negozi e servizi. Il lotto interessato è una porzione di un fabbricato trifamiliare con giardino, garage ed accesso indipendente. L'appartamento, posto al piano rialzato rispetto alla quota del giardino è composta da soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno. L'accesso all'appartamento avviene tramite una scala che porta ad un ballatoio che costeggia il lato lungo della casa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 11, Sub. 19, Categoria A7, Graffato 23 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è sito in zona B5 come da Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell'11 marzo 2002, Approvata con DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 17 dicembre 2004, n. 1259
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Anzio (RM) - via della spadellata, interno 1, piano seminterrato
L'immobile è sito in zona suburbana, in prossimità della Stazione ferroviaria Padiglioni e della Via Nettunense, lontano dai servizi. Il lotto interessato è una porzione di un fabbricato trifamiliare con giardino, garage ed accesso indipendente. Il garage, che costituisce il Bene 2, è un ambiente posto al piano seminterrato non direttamente collegato con l'interno della casa. Al garage si può pertanto accedere o dal giardino o dal terrazzo del salone tramite una scala a chiocciola esterna. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 11, Sub. 21, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è sito in zona B5 come da Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell'11 marzo 2002, Approvata con DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 17 dicembre 2004, n. 1259

Prezzo base d'asta: € 138.007,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 527/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 138.007,00



Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - via della spadellata, interno 1, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 11, Sub. 19, Categoria A7, Graffato 23	Superficie	95,87 mq
Stato conservativo:	L'immobile, occupato dalla sola Sig.ra **** Omissis ****, risulta internamente in buono stato conservativo, mentre esternamente necessiterebbe di lavori di manutenzione ordinaria.		
Descrizione:	L'immobile è sito in zona suburbana, in prossimità della Stazione ferroviaria Padiglioni e della Via Nettunense, lontano da negozi e servizi. Il lotto interessato è una porzione di un fabbricato trifamiliare con giardino, garage ed accesso indipendente. L'appartamento, posto al piano rialzato rispetto alla quota del giardino è composta da soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno. L'accesso all'appartamento avviene tramite una scala che porta ad un ballatoio che costeggia il lato lungo della casa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** comproprietaria ed eseguita.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Anzio (RM) - via della spadellata, interno 1, piano seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 11, Sub. 21, Categoria C6	Superficie	65,10 mq
Stato conservativo:	L'immobile, occupato dalla sola Sig.ra **** Omissis ****, risulta internamente in buono stato conservativo, mentre esternamente necessiterebbe di lavori di manutenzione ordinaria.		
Descrizione:	L'immobile è sito in zona suburbana, in prossimità della Stazione ferroviaria Padiglioni e della Via Nettunense, lontano dai servizi. Il lotto interessato è una porzione di un fabbricato trifamiliare con giardino, garage ed accesso indipendente. Il garage, che costituisce il Bene 2, è un ambiente posto al piano seminterrato non direttamente collegato con l'interno della casa. Al garage si può pertanto accedere o dal giardino o dal terrazzo del salone tramite una scala a chiocciola esterna.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** comproprietaria ed eseguita		

