

# TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Montagnani Mara, nell'Esecuzione Immobiliare 73/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Parti Comuni .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia .....	7
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 73/2024 del R.G.E.....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 84.519,79</b> .....	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

In data 08/11/2024, il sottoscritto Arch. Montagnani Mara, con studio in Via L. Da Vinci, 38 - 00078 - Monte Porzio Catone (RM), email maramontagnani@gmail.com, PEC arch.mara.montagnani@pec.archrm.it, Tel. 347 5541972, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Località Cincinnato, Via dei Platani 80 (strada condominiale Via di Ponente 12), edificio F, interno 14

Appartamento facente parte del fabbricato F e distinto con l'interno 14, posto al piano primo e costituito da due camere ed accessori della superficie utile di mq 36 circa e da terrazza a livello di mq 17 circa, con portico al piano terra della superficie utile di mq 12 circa ed annessa area scoperta (parte destinata a parcheggio e parte a giardino) della superficie di mq 47 circa.

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.

L'appartamento fa parte di un complesso condominiale denominato "La Marina Residence" posto tra Viale Roma, Via dei Platani e via del Belvedere, costituito da otto fabbricati denominati A,B,C,D,E,F,G e H.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Località Cincinnato, Via dei Platani 80 (strada condominiale Via di Ponente 12), edificio F, interno 14

Si allega l'estratto di mappa delle particelle 1171 e 106 del foglio 31 del Comune di Anzio, segnalato, nella relazione preliminare, come mancante nella documentazione ipocatastale depositata in atti. La relazione preliminare, inoltre, evidenzia che "Agli atti non risulta depositato avviso ex art. 599 c.p.c. al comproprietario al

quale risulta notificato atto di pignoramento".

## TITOLARITÀ

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

Confini: interni tre, tredici, quindici, sedici e con strada condominiale, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	36,37 mq	42,76 mq	1	42,76 mq	0,00 m	P1
Terrazza	17,60 mq	19,73 mq	0,25	4,93 mq	0,00 m	P1
Portico	12,56 mq	14,44 mq	0,30	4,33 mq	0,00 m	PT
Giardino	39,87 mq	47,07 mq	0,18	8,47 mq	0,00 m	PT
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>60,49 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>60,49 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/12/1998 al 04/03/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 1171, Sub. 15 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale Totale: 56 mq - Totale escluse aree scoperte: 44 mq Rendita € 379,60 Piano T-1 Graffato part.106 sub. 44

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Dati derivanti da: Atto del 18/12/1992 Pubblico ufficiale MARCELLO TERZI Sede NETTUNO (RM) Repertorio n. 22385 - UR Sede ANZIO (RM) Registrazione Volume 1 n. 5 registrato in data 04/01/1993 - VENDITA Voltura n. 5583.1/1993 - Pratica n. 505761 in atti dal 24/05/2001.

Situazione degli intestati dal 06/04/1998 al 8/12/1998: EDILIZIA LAVINIO '91' S.R.L. CON SEDE IN ROMA.

Dati derivanti da: Variazione del 06/04/1998 in atti dal 06/04/1998 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA AFFERENTE A 31/106/8 31/1173/11 (n. C00172.1/1998).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	1171	15		A2	2	3 vani	Totale: 56 mq - Totale escluse aree scoperte: 44 mq	379,6 €	T-1	part.106 sub. 44

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

**PARTI COMUNI**

Il bene è trasferito così come pervenuto alla parte debitrice, ovvero con tutti i patti riportati nel titolo di provenienza a rogito del Notaio Marcello Terzi in data 18/12/1992 rep. 22385 (qui in allegato) e con tutti gli obblighi, limitazioni, riserve e diritti derivanti dal Regolamento di Condominio allegato all'atto del Notaio

Marcello Terzi in data 28/02/1992 rep. 22124/6838. Si allega al presente elaborato copia del Regolamento condominiale e delle relative tabelle millesimali.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Sud-est  
Altezza interna utile: 2,70  
Str. verticali: cemento armato  
Solai: laterocemento  
Copertura: tetto a falde  
Manto di copertura: tegole in cotto  
Pareti esterne ed interne: intonacate  
Pavimentazione interna: monocotture  
Infissi esterni ed interni: finestre in douglas - tapparelle in pvc ed inferriate - porte in noce  
Porta di ingresso: blindata  
Scale: esterna in muratura e travertino  
Impianto elettrico, idrico: presenti  
Altri impianti: manca impianto termico - in corso di allestimento impianto per split  
Terreno esclusivo: piccolo giardino  
Posto auto: posto auto scoperto nel giardino di proprietà  
Soffitta, cantina o simili: no

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla famiglia del debitore e dal comproprietario.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/1992	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Marcello Terzi di Nettuno	18/12/1992	22385	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	31/12/1992	50999	33690
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

La copia del titolo di provenienza a rogito del Notaio Marcello Terzi del 18/12/1992 rep. 22385 racc. 7083 viene allegato al presente elaborato.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 12/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma 2 il 04/03/2024  
Reg. gen. 11284 - Reg. part. 8396  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### NORMATIVA URBANISTICA

La particella 106 del foglio 31, secondo la Variante Generale al P.R.G. approvata con Delibera Regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004, ricade in parte in ZONA B1 e in parte in ZONA STRADA, come indicato nella normativa allegata al certificato di destinazione urbanistica. La particella 1171 del foglio 31, secondo la stessa Variante Generale al P.R.G., ricade interamente in ZONA B1, come specificato nella normativa allegata al certificato di destinazione urbanistica.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il compendio pignorato è parte di un complesso immobiliare edificato in forza delle seguenti concessioni edilizie:

- n.12403/12517 del 01/06/1989 (per tutti gli otto fabbricati costituenti il complesso edilizio);
- n.13247/12403/12517 del 27/01/1990 (variante del fabbricato E);
- n.13247 (rinnovo) del 21/03/1991 (piscina);

- n.13775 del 21/03/1991 (variante degli otto fabbricati).

Si allega copia dell'ultima concessione edilizia approvata (n. 13775/91) e l'elaborato di progetto relativo al Fabbricato F. Permesso di abitabilità in data 11/01/1993 con il n. 12403/12517/13775 rilasciato in calce alla relativa domanda.

Relativamente al bene pignorato, va detto che esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto approvato.

Inoltre, in riferimento alla presenza di eventuali abusi edilizi, ed alle disposizioni di cui all'art. 40 L. 47/85 comma 6° e all'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 con conseguente sanabilità degli abusi da parte dell'aggiudicatario mediante presentazione di apposita domanda di condono edilizio entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, va rilevato che non vi ricorrono i presupposti di legge, essendo il credito non anteriore al 02/10/2003.

(I dati e le informazioni sulla regolarità urbanistica, riportati dalla scrivente, sono quelli che è stato possibile reperire nel corso degli accessi agli atti; non si risponde per informazioni non rilasciate per iscritto o atti e documenti non esibiti dall'Ufficio.)

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 440,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.678,46

## 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.

Nel determinare il più probabile valore di mercato al mq dell'immobile la scrivente ha considerato le seguenti fonti: Agenzia del Territorio - Quotazioni OMI (2° semestre anno 2023 - Anzio - Zona periferica/Via di Villa

Claudia-Lavinio; Tipologia prevalente: Abitazioni civili; Valori: 1200/1800 €/mq - Valore medio: 1500 €/mq).

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Località Cincinnato, Via dei Platani 80 (strada condominiale Via di Ponente 12), edificio F, interno 14  
 Appartamento facente parte del fabbricato F e distinto con l'interno 14, posto al piano primo e costituito da due camere ed accessori della superficie utile di mq 36 circa e da terrazza a livello di mq 17 circa, con portico al piano terra della superficie utile di mq 12 circa ed annessa area scoperta (parte destinata a parcheggio e parte a giardino) della superficie di mq 47 circa.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1171, Sub. 15, Categoria A2, Graffato part.106 sub. 44  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 90.735,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Anzio (RM) - Località Cincinnato, Via dei Platani 80 (strada condominiale Via di Ponente 12), edificio F, interno 14	60,49 mq	1.500,00 €/mq	€ 90.735,00	100,00%	€ 90.735,00
Valore di stima:					€ 90.735,00

Valore di stima: € 90.735,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	1678,46	€

**Valore finale di stima: € 84.519,79**

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

Monte Porzio Catone, li 24/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Montagnani Mara

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - n.2 certificati
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Rilievo
- ✓ Altri allegati - Aggiornamento ispezioni ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Regolamento condominiale -Tabelle-Consuntivo
- ✓ Altri allegati - Ricevute spedizione perizia alle parti
- ✓ Altri allegati - Perizia in versione privacy

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Località Cincinnato, Via dei Platani 80 (strada condominiale Via di Ponente 12), edificio F, interno 14  
Appartamento facente parte del fabbricato F e distinto con l'interno 14, posto al piano primo e costituito da due camere ed accessori della superficie utile di mq 36 circa e da terrazza a livello di mq 17 circa, con portico al piano terra della superficie utile di mq 12 circa ed annessa area scoperta (parte destinata a parcheggio e parte a giardino) della superficie di mq 47 circa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1171, Sub. 15, Categoria A2, Graffato part.106 sub. 44 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: La particella 106 del foglio 31, secondo la Variante Generale al P.R.G. approvata con Delibera Regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004, ricade in parte in ZONA B1 e in parte in ZONA STRADA, come indicato nella normativa allegata al certificato di destinazione urbanistica. La particella 1171 del foglio 31, secondo la stessa Variante Generale al P.R.G., ricade interamente in ZONA B1, come specificato nella normativa allegata al certificato di destinazione urbanistica.

**Prezzo base d'asta: € 84.519,79**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 84.519,79**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Anzio (RM) - Località Cincinnato, Via dei Platani 80 (strada condominiale Via di Ponente 12), edificio F, interno 14		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1171, Sub. 15, Categoria A2, Graffato part.106 sub. 44	<b>Superficie</b>	60,49 mq
<b>Descrizione:</b>	Appartamento facente parte del fabbricato F e distinto con l'interno 14, posto al piano primo e costituito da due camere ed accessori della superficie utile di mq 36 circa e da terrazza a livello di mq 17 circa, con portico al piano terra della superficie utile di mq 12 circa ed annessa area scoperta (parte destinata a parcheggio e parte a giardino) della superficie di mq 47 circa.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dalla famiglia del debitore e dal comproprietario.		

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 04/03/2024

Reg. gen. 11284 - Reg. part. 8396

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

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