

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. De Negri Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 9/2024 del R.G.E.

promossa da

BLU BANCA S.P.A.

Codice fiscale: 02078470560

Via del Caravaggio n. 39

00147 - Roma (Rm)

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 9/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14

In data 01/02/2024, il sottoscritto Geom. De Negri Claudio, con studio in Via Michelangelo 8/a - 00040 - Castel Gandolfo (RM), email claudiodenegri@libero.it, PEC claudio.de.negri@geopec.it, Tel. 06 93 11 210, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Anzio (RM) - Via Colle Cispio (Coord. Geografiche: 41°27'57.29 N - 12°37'00.89 E)

Lotto di terreno in parte edificabile ed in parte agricolo, intestato alla sig.ra [REDACTED], Livellario per 1/1 esecutato, e comune di Anzio concedente NON esecutato, sito in Anzio località Colle Cocchino, via Colle Cispio, confinante con via Colle Cispio, p.lla 409, p.lla 1082, p.lla 1765, salvo altri. Il tutto censito in catasto dei terreni del comune di Anzio al foglio 14 - particelle 408, intestato all'esecutato per 1/1. La superficie complessiva catastale è di mq. 1.000. di cui mq.448,08 in zona Agricola "E2" e mq 593,54 in zona di Completamento "B3", Il terreno si presenta con leggero dislivello verso la p.lla 1082, recintato con paletti e rete metallica, in alcuni punti mancante, l'accesso avviene da via Colle Cispio.

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

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Velletri, del 13/12/2023 al n. 1878 di Registro Generale e n. 1368 di Registro Particolare, repertorio 7626/2024, Blu Banca S.P.A.c.f.02078470560, (parte procedente) richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione dei seguenti cespiti di proprietà della sig.ra [REDACTED] e precisamente 1/1 della proprietà del terreno sito in Anzio, località Colle Cocchino, via Colle Cispio, distinto in catasto dei Terreni al foglio 14 particelle 408. L'esame della documentazione è stata eseguita dall'avvocato Giovanna Bertolino.

Il sottoscritto con lettera raccomandata a.r. del 21/02/2024, comunicava alle parti che avrebbe eseguito l'accesso sui luoghi della procedura in data 01/03/2024 alle ore 11,00, alla data e ora stabilita erano presenti il sig. [REDACTED] figlio della sig.ra [REDACTED], L'avv. Bertolino Giovanna e l'avv. Chiappa Giuliano, in collaborazione si è proceduto quindi alla verifica dello stesso ed eseguire un'accurata documentazione fotografica. Non è stato eseguito rilievo topografico per la verifica della superficie e dei confini essendo lo stesso per lo più delimitato, oltre che per non gravare sui costi della presente perizia.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Anzio (RM) - Via Colle Cispio

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

L'esame della documentazione è stata eseguita dall'avv. Giovanna Bertolino, la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, che si allega.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- Comune di Anzio (Diritto del concedente 1/1)
Codice fiscale: 03286030584
Piazza Cesare Battisti, 22
00042 - Anzio (Rm)

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

- [REDACTED] (Diritto del livellario 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La sig.ra [REDACTED] acquista con atto notaio Pantaleo del 29/05/1991 rep. 14404/6949;

CONFINI

Lotto di terreno confinante con:

a Nord Via Colle Cispio; a Est con terreno p.lla 409; a Sud con Fabbricato p.lla 1082; a Ovest con fabbricato p.lla 1765.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	-----------------------------	---------	-------

Terreno edificabile	593,54 mq	593,54 mq	0,20	118,71 mq	0,00 m
Totale superficie convenzionale:				118,71 mq	
Incidenza condominiale:				0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				118,71 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di terreno in parte agricolo per mq. 448,08 ed in parte edificabile per mq 593,54, dove è possibile realizzare una superficie utile di 0,20 mq/mq.pari a mq 118,71.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/05/1991 al 19/06/2024	██████████ ██████████ ██████████ diritto del Livellario 1/1; ##Comune di Anzio 03286030584## diritto del concedente 1/1;	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 408 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1000 Reddito dominicale € 10,85 Reddito agrario € 7,49

La sig.ra ██████████ è proprietaria dal 29/05/1991, oltre il ventennio per acquisto dai sig.ri ██████████, ██████████;

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	408				Vigneto	2	1000 mq	10,85 €	7,49 €	

Corrispondenza catastale

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

L'atto di pignoramento corrisponde con la proprietà catastale.
Terreno privo di coltivazioni, non c'è corrispondenza tra la qualità di coltura presente in catasto e lo stato attuale.

PRECISAZIONI

L'esame della documentazione è stata eseguita dal delegato del G.E. avvocato Giovanna Bertolino.

Per la determinazione della superficie non è stato eseguito rilievo strumentale ,(per non gravare sui costi della presente perizia) ma si fa riferimento alla superficie NOMINALE dichiarata in catasto e sugli atti di proprietà.

Per la determinazione della superficie in zona B3" e la superficie in Zona "E2" si prendono le superfici riportate sulla convenzione a suo tempo stipulata tra la Proprietà ed il Comune di Anzio. Zona "B3" mq. 593,54 e zona "E2" mq. 448,08.

PATTI

Trattasi di appezzamento di terreno, non risultano presenti patti.

STATO CONSERVATIVO

Terreno, non sono presenti coltivazioni, attualmente in stato di semiabbandono.

PARTI COMUNI

Trattasi di terreno non risultano presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La sig.ra [REDACTED] risulta Livellaria al comune di Anzio Concedente, non risultano servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di Terreno in Parte edificabile ed in parte Agricolo (come da certificato di destinazione urbanistica), attualmente in stato di semiabbandono, privo di ogni tipo di coltura. Dal C.D.U. rilasciato da comune di Anzio il terreno in oggetto ricade in parte in Zona B3 "Completamento" (nell'ambito dei PIANI QUADRO DI RIFERIMENTO" approvati con delibera di G.C. n. 129 del 24/05/2005, e parte Zona E2 "Agricola". La cui normativa per le singole zone viene riportata nell'allegato certificato di destinazione urbanistica. A seguito di richiesta di Permesso a costruire prot. 5381 del 01/02/2006, in data 5 ottobre 2006 è stata stipulata una convenzione tra la sig.ra [REDACTED] e il comune di Anzio, Rep. n. 2687, che prevedeva la realizzazione di un villino nella parte in zona B3, in cambio di rilascio di una parte di terreno ad uso pubblico (ampliamento strada e marciapiedi), tutte le spese a carico della sig.ra [REDACTED]. La convenzione è attualmente decaduta, la stessa potrà ad oggi essere ridiscussa ed eventualmente riapprovata con gli organi comunali, che potranno inserire eventuali modifiche. Da convenzione la zona in E2 ha una superficie di mq. 448,08, mentre la zona B3 ha una superficie di mq. 593,54.

Dati di PRG Zona B3 - per i lotti fino a 1500 mq si può realizzare un indice di 0,20 mq/mq di superficie utile netta in unico corpo di fabbrica, altezza massima ml. 7,50, superficie coperta pari al 60% della superficie utile lorda, il 10% della superficie del lotto adiacente alla strada deve essere adibita ad uso pubblico, (parcheggio, verde ecc.).

Lotto attualmente in uso alla sig.ra [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/05/1991 al 27/02/2024	[REDACTED] Diritto di Livellario 1/1 ##c.f. MZZSVN50H65M082A##; ##Comune di Anzio## Diritto del Concedente 1/1 ##C.F. 03286030584##; Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pantaleo Sandro	29/05/1991	14404	6949
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	22/06/1991	29803	18880
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Anzio	18/06/1991	834	1-V

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.

La sig.ra [REDACTED] diviene Titolare del diritto con atto notaio Sandro Pantaleo del 29/05/1991 rep. 14404/6949. Data trascrizione del pignoramento 13/12/2023, oltre il ventennio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri aggiornate al 28/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 10/03/2021
Reg. gen. 12476 - Reg. part. 1984
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di Banca Popolare del Lazio
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 56.088,84

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma2 il 15/01/2024
Reg. gen. 1878 - Reg. part. 1368
Quota: 1/1
A favore di BLU BANCA S.P.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Note:

Riepilogo

- 1) Verbale di Pignoramento immobiliare emesso da Tribunale di Velletri in data 13/12/2023, repertorio n. 7626, trascritto il 15/01/2024, ai numeri R.G. 1878 e Rep. 1368, a favore di BLU BANCA S.P.A. con sede in Roma, c.f. 02078470560 e contro [REDACTED], per la piena proprietà del terreno in Anzio località Colle Cocchino, in catasto al foglio 14 p.lla 408.
- 2) Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Velletri in data 24/01/2020, rep. 249, iscritta il 10/03/2021 ai numeri R.G. 12476 e R.P. 1984 per complessivi 60.000,00, di cui euro 56.088,84 di capitale originario, a favore di BANCA POPOLARE DE LAZIO SOC: COOP. per Azioni, con sede in Velletri, c.f. 04781291002, contro [REDACTED], per la piena proprietà del terreno in Anzio località Colle Cocchino, in catasto al foglio 14 p.lla 408.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal PRG rilasciato da comune di Anzio il terreno in oggetto ricade in parte in Zona B3 "Completamento" (nell'ambito dei PIANI QUADRO DI RIFERIMENTO) approvati con delibera di G.C. n. 129 del 24/05/2005, e parte Zona E2 "Agricola". La cui normativa per le singole zone viene riportata nell'allegato certificato di destinazione urbanistica.

Da convenzione a suo tempo stipulata, la zona in E2 ha una superficie di mq. 448,08, mentre la zona B3 ha una superficie di mq. 593,54.

Dati di PRG Zona B3 - per i lotti fino a 1500 mq si può realizzare un indice di 0,20 mq/mq di superficie utile netta in unico corpo di fabbrica, altezza massima ml. 7,50, superficie coperta pari al 60% della superficie utile lorda, il 10% della superficie del lotto adiacente alla strada deve essere adibita ad uso pubblico, (parcheggio, verde ecc.).

Trattasi di terreno in parte edificabile Zona "B3" completamento ed in parte Agricolo zona "E2"

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Anzio (RM) - Via Colle Cispio

Lotto di terreno in parte edificabile ed in parte agricolo, intestato alla sig.ra [REDACTED], Livellario per 1/1 eseguito, e comune di Anzio concedente NON eseguito, sito in Anzio località Colle Cocchino, via Colle Cispio, confinante con via Colle Cispio, p.la 409, p.la 1082, p.la 1765, salvo altri. Il tutto censito in catasto dei terreni del comune di Anzio al foglio 14 - particelle 408, intestato all'esecutato per 1/1. La superficie complessiva catastale è di mq. 1.000. di cui mq.448,08 in zona Agricola "E2" e mq 593,54 in zona di Completamento "B3", Il terreno si presenta con leggero dislivello verso la p.la 1082, recintato con paletti e rete metallica, in alcuni punti mancante, l'accesso avviene da via Colle Cispio.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 408, Qualità Vigneto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto del livellario (1/1)

Valore di stima del bene: € 65.000,00

Per la valutazione dell'immobile si è adottato il metodo di stima sintetico - comparativo, esso consiste nel trovare il valore venale in comune commercio del bene, applicando al parametro di base di valutazione un valore corrispondente a prezzi noti nella zona per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in esame. Il parametro base di valutazione adottato è il mq..

Non si ritiene di effettuare la stima anche con altri metodi, in quanto non correttamente applicabili nel caso specifico.

L'immobile è situato in comune di Anzio, località colle Cocchino, via Colle Cispio, in zona di Completamento, con edifici a carattere residenziale, posto in zona decentrata rispetto al centro sociale e burocratico del comune di Anzio, ma comunque servito dai principali servizi, nelle immediate vicinanze sono presenti le principali attività commerciali.

Il lotto di terreno come riportato nella convenzione a suo tempo stipulata con il comune di Anzio "oggi decaduta", dichiarava che il terreno in esame catastalmente di mq. 1.000,00, era così ripartito mq 448,00 in zona E2 Agricola, e mq 593,54 in zona B3 di completamento. Nella zona B3 come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica è possibile realizzare 0,20 mq/mq di superficie utile, pari a 118,70 mq. utili residenziali (con parametri già descritti in perizia).

Per la determinazione del più probabile valore di mercato l'indagine è stata eseguita sul posto, tramite agenzie immobiliari locali, con l'ausilio dei siti internet di immobiliare.it, casa .it, sul sito dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio - OMI. Ricavando un valore unitario medio di Euro 500,00/mq. utile realizzabile. Detto valore è stato ricavato comparando le condizioni intrinseche del terreno nel suo complesso, nonché della consistenza ed ubicazione, confrontando i terreni in vendita nella zona.

Pertanto all'immobile in oggetto viene attribuito un valore commerciale di euro $118,71 * 500 = 59.355$. Considerando inoltre che sono presenti mq 448,08 di terreno agricolo di scarsa rilevanza commerciale ma utile ad accrescere la quota di giardino al servizio della futura costruzione si può considerare lo stesso come una valorizzazione del terreno in esame che possiamo quantificare al 10% del valore della parte edificabile pari a $59.355 * 10\% = 5.935,00$, per un valore complessivo di euro 65.000. Pertanto il valore complessivo di detto lotto può quantificarsi in euro 65.000 ((sessantacinquemila/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno edificabile Anzio (RM) - Via Colle Cispio	118,71 mq	550,00 €/mq	€ 65.000,00	100,00%	€ 65.000,00
				Valore di stima:	€ 65.000,00

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.

Castel Gandolfo, li 20/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. De Negri Claudio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Incarico
- ✓ N° 2 Altri allegati - Relazione Premiminare
- ✓ N° 3 Foto - Foto
- ✓ N° 4 Ortofoto - Ortofoto
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - Estratto di Mappa
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visure Catastali
- ✓ N° 7 Altri allegati - Stralcio Di P.R.G.
- ✓ N° 8 Altri allegati - Certificato di Destinazione Urbanistica
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria
- ✓ N° 10 Altri allegati - Trascrizionecompravendita
- ✓ N° 11 Altri allegati - Proprietà
- ✓ N° 12 Altri allegati - Trascrizione Convenzione
- ✓ N° 13 Altri allegati - Pregiudizievoli
- ✓ N° 14 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo
- ✓ N° 15 Altri allegati - Raccomandata alla parte

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Anzio (RM) - Via Colle Cispio

Lotto di terreno in parte edificabile ed in parte agricolo, intestato alla sig.ra [REDACTED], Livellario per 1/1 eseguito, e comune di Anzio concedente NON eseguito, sito in Anzio località Colle Cocchino, via Colle Cispio, confinante con via Colle Cispio, p.lla 409, p.lla 1082, p.lla 1765, salvo altri. Il tutto censito in catasto dei terreni del comune di Anzio al foglio 14 - particelle 408, intestato all'esecutato per 1/1. La superficie complessiva catastale è di mq. 1.000. di cui mq.448,08 in zona Agricola "E2" e mq 593,54 in zona di Completamento "B3", Il terreno si presenta con leggero dislivello verso la p.lla 1082, recintato con paletti e rete metallica, in alcuni punti mancante, l'accesso avviene da via Colle Cispio. Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 408, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Diritto del livellario (1/1) Destinazione urbanistica: Dal PRG rilasciato da comune di Anzio il terreno in oggetto ricade in parte in Zona B3 "Completamento" (nell'ambito dei PIANI QUADRO DI RIFERIMENTO" approvati con delibera di G.C. n. 129 del 24/05/2005, e parte Zona E2 "Agricola". La cui normativa per le singole zone viene riportata nell'allegato certificato di destinazione urbanistica. Da convenzione a suo tempo stipulata, la zona in E2 ha una superficie di mq. 448,08, mentre la zona B3 ha una superficie di mq. 593,54. Dati di PRG Zona B3 - per i lotti fino a 1500 mq si può realizzare un indice di 0,20 mq/mq di superficie utile netta in unico corpo di fabbrica, altezza massima ml. 7,50, superficie coperta pari al 60% della superficie utile lorda, il 10% della superficie del lotto adiacente alla strada deve essere adibita ad uso pubblico, (parcheggio, verde ecc.).

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Via Colle Cispio		
Diritto reale:	Diritto del livellario	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 408, Qualità Vigneto	Superficie	118,71 mq
Stato conservativo:	Terreno, non sono presenti coltivazioni, attualmente in stato di semiabbandono.		
Descrizione:	Lotto di terreno in parte edificabile ed in parte agricolo, intestato alla sig.ra [REDACTED] Livellario per 1/1 esecutato, e comune di Anzio concedente NON esecutato, sito in Anzio località Colle Cocchino, via Colle Cispio, confinante con via Colle Cispio, p.lla 409, p.lla 1082, p.lla 1765, salvo altri. Il tutto censito in catasto dei terreni del comune di Anzio al foglio 14 - particelle 408, intestato all'esecutato per 1/1. La superficie complessiva catastale è di mq. 1.000. di cui mq. 448,08 in zona Agricola "E2" e mq. 593,54 in zona di Completamento "B3", Il terreno si presenta con leggero dislivello verso la p.lla 1082, recintato con paletti e rete metallica, in alcuni punti mancante, l'accesso avviene da via Colle Cispio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Roma 2 il 10/03/2021

Reg. gen. 12476 - Reg. part. 1984

Quota: 1/1

Importo: € 60.000,00

A favore di Banca Popolare del Lazio

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 56.088,84

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Roma2 il 15/01/2024

Reg. gen. 1878 - Reg. part. 1368

Quota: 1/1

A favore di BLU BANCA S.P.A.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: