TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. [redacted] **nell'Esecuzione Immobiliare 120/2021 riunita alla procedura esecutiva 446/2024 del R.G.E.**

promossa da

[redacted]

contro

[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 5
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 6
Precisazioni 7
Patti 7
Stato conservativo 7
Parti Comuni 7
Servitù, censo, livello, usi civici 8
Caratteristiche costruttive prevalenti 8
Stato di occupazione 8
Provenienze Ventennali 9
Formalità pregiudizievoli 10
Normativa urbanistica 10
Regolarità edilizia 11
Vincoli od oneri condominiali 11
Stima / Formazione lotti 12
Riserve e particolarità da segnalare 13
Riepilogo bando d'asta 15
Lotto Unico 15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 120/2021 del R.G.E. 16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 102.000,00 16

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

In data 18/05/2021, il sottoscritto Ing. [redacted] elletri (RM), email [redacted] veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/05/2021 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 dell'Acquario, 14, edificio B4, scala B, interno 19, piano 4°

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento in edificio plurifamiliare (edificio B4) posto al quarto piano con accesso dal corpo scala condominiale (scala B) e dall'ascensore, posto all'interno di un complesso residenziale terminato agli inizi degli anni '90, comprensivo di un posto auto al piano terra/pilotis (edificio B5, numero 124) e di una soffitta al quinto piano (edificio B4, numero 19).
Il centro residenziale è ubicato in prossimità della Via Nettunense e della stazione ferroviaria di Lavinio. La zona è caratterizzata da numerosi edifici simili di tre/quattro piani fuori terra, alternati a zone a verde, che si affacciano su strade interne chiuse e su aree adibite a parcheggio. Nelle vicinanze sono presenti centri commerciali e altri servizi, localizzati a ridosso della via Nettunense.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La presente procedura è stata riunita alla procedura esecutiva RGEI 446/2024

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dell'Acquario, 14, edificio B4, scala B, interno 19, piano 4°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. è costituita dal certificato notarile depositato dal Notaio [redacted] Vitrano in data 7 maggio 2021, nei termini di legge dal deposito dell'istanza di vendita.
La relazione preliminare è stata redatta in data 7 luglio 2021 dall'Avv. Vanessa Martini.
Dalla stessa si evince, tra l'altro, quanto segue:
- la relazione notarile è stata depositata nei termini di legge;
- l'atto di pignoramento, il titolo esecutivo ed il precetto sono stati notificati e depositati, unitamente alla nota di iscrizione a ruolo, nei termini di legge di cui all'art. 557 c.p.c.;
- l'istanza di vendita è stata depositata entro i 45 giorni dalla notifica del pignoramento.

TITOLARITÀ

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

- [redacted]
- [redacted]

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

- [redacted]
- [redacted]

La comunione legale tra i coniugi proprietari dell'immobile in esame era già sciolta al momento del pignoramento, essendo la sig.ra [redacted] deceduta nel 2017, in epoca antecedente al pignoramento. Pertanto deve ritenersi correttamente pignorato 1/2 della proprietà del Sig. [redacted] come accertato nel procedimento esecutivo RGEI 446/2024 riunito in data 13 febbraio 2025 a a presente procedura dal Giudice A.L. Di Serafino.
Con la mancata comparizione del Sig. [redacted] nell'udienza del 4 novembre 2022 (NRG 21910/2021 Ufficio Successioni Civile del Tribunale di Roma) fissata per l'accettazione o rinuncia dell'eredità, quale unico erede della Sig.ra [redacted] è decaduto per lo stesso il diritto di accettare o rinunciare alla stessa eredità ed è stato nominato un Curatore dell'Eredità giacente Avv [redacted] ola [redacted] oma (verso la quale è stata incardinata la procedura più recente RGEI 446/2024, oggi riunita alla procedura RGEI 120 /2021).
Il creditore [redacted] procedeva con il pignoramento dell'intero immobile e chiedeva con apposita istanza la riunione delle due procedure esecutive immobiliari in essere (RGEI 120/2021 e RGEI 446/2024) per consentire la vendita dell'intero bene. Tale riunione veniva accolta dal GE in data 13 febbraio 2025.

CONFINI

L'appartamento in esame confina a nord con gli interni 16 e 20, oltre che con la scala condominiale (scala B), ad est con l'interno 18, ad ovest con l'appartamento identificato con il sub 105 della scala A ed a sud con distacco da altri fabbricati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,82 mq	79,00 mq	1	79,00 mq	2,73 m	quarto
Balcone scoperto	9,32 mq	9,32 mq	0.25	2,33 mq	0,00 m	quarto
Loggia	4,10 mq	4,10 mq	0.4	1,64 mq	2,73 m	quarto
Soffitta	2,44 mq	3,00 mq	0.2	0,60 mq	2,36 m	quinto
Posto auto coperto	18,25 mq	18,25 mq	0.5	9,13 mq	2,60 m	terra
			Totale superficie convenzionale:	**92,70 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**92,70 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **27/05/1998** al **02/08/2005**	[redacted] . con sede in	Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 1869, Sub. 128 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 632,66 Piano quarto Graffato no
Dal **16/10/2003** al **02/08/2005**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 1869, Sub. 627 Categoria C6 Cl.3, Cons. 13 mq Superficie catastale 13 mq mq Rendita € 98,69 Piano terra Graffato no
Dal **29/04/2004** al **02/08/2005**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 1869, Sub. 770 Categoria C2 Cl.4, Cons. 3 mq Rendita € 16,73 Piano quinto Graffato no
Dal **02/08/2005** al **31/01/2006**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 1869, Sub. 770 Categoria C2 Cl.4, Cons. 3 mq Rendita € 16,73 Piano quinto Graffato no
Dal **02/08/2005** al **31/01/2006**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 1869, Sub. 627 Categoria C6 Cl.3, Cons. 13 mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Rendita € 98,69 Piano terra Graffato no
Dal **02/08/2005** al **31/01/2006**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 1869, Sub. 128 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 632,66 Piano quarto Graffato no
Dal **31/01/2006** al **10/03/2021**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 1869, Sub. 770 Categoria C2 Cl.4, Cons. 3 mq Superficie catastale 3 mq mq Rendita € 16,73 Piano quinto Graffato no
Dal **31/01/2006** al **10/03/2021**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 1869, Sub. 627 Categoria C6 Cl.3, Cons. 13 mq Superficie catastale 13 mq mq Rendita € 98,69 Piano terra Graffato no
Dal **31/01/2006** al **10/03/2021**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 1869, Sub. 128 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale Totale: 88 mq; totale escluse aree scoperte: 84 mq mq Rendita € 632,66 Piano quarto Graffato no

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	1869	128		A2	2	5 vani	Totale: 88 mq; totale escluse aree scoperte: 84 mq mq	632,66 €	4	no
	7	1869	627		C6	3	13 mq	13 mq mq	98,69 €	T	no
	7	1869	770		C2	4	3 mq	3 mq mq	16,73 €	5	no

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PRECISAZIONI

L'immobile esecutato, al momento del sopralluogo, era occupato senza contratto ed a titolo gratuito [redacted]

In data 24 iu no 2024 il Custode accertava che l'immobile risultava occupato dai [redacted] Anche gli attuali occupanti occupano l'immobile a titolo gratu o con con ra o non opponibile alla procedura.

A seguito della morte della [redacted] avvenuta il 2 luglio 2017, comproprietaria al 50% del bene pignorato e datrice di ipoteca insieme al [redacted], occorre precisare quanto segue:

- la comunione legale tra i coniugi proprietari dell'immobile in esame era già sciolta al momento del pignoramento, essendo la [redacted] deceduta nel 2017, in epoca antecedente al pignoramento;
- deve quindi ritenersi correttamente pignorato 1/2 della proprietà del [redacted] e del restante 1/2 della proprietà intestato alla [redacted] come accertato nel procedimento esecutivo RGEI 446/2024 riunito in data 13 febbraio 2025 alla presente procedura dal Giudice A.L. Di Serafino;
- con la mancata comparizione del [redacted] nell'udienza del 4 novembre 2022 (NRG 21910/2021 Ufficio Successioni Civile del Tribunale di Roma) fissata per l'accettazione o rinuncia dell'eredità, quale unico erede della Sig.ra [redacted], è decaduto per lo stesso il diritto di accettare o rinunciare alla stessa eredità;
- è stato ertanto nominato un Curatore dell'Eredità giacente [redacted] (verso la quale è stata incardinata la proce ura p recente , ogg r unita alla procedura RGEI 120 /2021).

PATTI

L'immobile al momento del sopralluogo del 22 luglio 2021 risultava occupato dai [redacted] enza contratto ed a titolo gratuito, ospiti del [redacted]
no 2024 il Custode accertava che l'immobile risultava occupato dai [redacted] e [redacted]

Anche gli attuali occupanti occupano l'immobile a titolo gratuito con contratto non opponibile alla procedura.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, al momento del sopralluogo, risultava in cattivo stato di conservazione, con evidenti tracce di umidità sui soffitti della camera da letto matrimoniale e dei due bagni (posti sotto la copertura a terrazzo praticabile dell'edificio).

Alcuni rivestimenti del bagno della camera da letto matrimoniale ed alcune limitate zone a pavimento della sala erano mancanti e/o parzialmente scollate dal supporto sottostante.

L'impianto termico, costituito da caldaia murale autonoma e termosifoni interni, non era funzionante poiché l'utenza del GPL era stata bloccata. Per tale motivo il riscaldamento dell'abitazione e la produzione dell'acqua calda avveniva solo tramite apparecchi elettrici.

PARTI COMUNI

I beni pignorati sono inseriti in un contesto condominiale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

EDIFICIO CONDOMINIALE
L'edificio in cui si trova l'immobile pignorato, distinto con "Fabbricato B4 - Scala B", realizzato al termine degli anni '80 inizio anni '90, fa parte di in complesso immobiliare denominato "Zodiaco" composto da diversi edifici con unità immobiliari ad uso abitativo, aventi metrature diverse tra loro.
IMMOBILE PIGNORATO
L'immobile in esame ha un'esposizione prevalentemente verso sud con accesso pedonale, tramite scala condominiale e tramite un ascensore, da Via dell'Acquario n° 14. E' un appartamento facente parte di una palazzina a torre con quattro piani fuori terra, oltre al piano quinto, ove si trovano le cantine e terrazzo di copertura, ed il piano terra, a pilotis, in cui sono situati i posti auto privati coperti. L'appartamento in esame si trova al quarto piano.
L'immobile pignorato si trova in cattive condizioni generali di manutenzione, ma è comunque abitato.
Esso presenta le seguenti caratteristiche:
° struttura verticale in cemento armato;
° solai latero-cementizi con travetti prefabbricati;
° scale realizzate con gradini a sbalzo in c.a. su trave rampante;
° terrazzi in soletta mista;
° copertura a terrazzo;
° pareti esterne d'ambito intonacate esternamente;
° scala esterna di accesso con gradi e sottogradi in pietra trani;
° altezza interna utile pari a 2,73 metri;
° pareti interne in laterizio;
° pavimentazione in ceramica nella zona giorno dimensioni 33 x 33 cm (rivestimenti h = 1,60 mt nella cucina e h = 2,00 mt nei bagni); pavimenti in ceramica nel balcone scoperto e in gres nella loggia esterna coperta;
° rivestimento con intonaco tinteggiato, ceramica in cucina e nei servizi;
° infissi interni tamburati in legno;
° infissi esterni costituiti da finestre in alluminio smaltati, con vetro singolo ed avvolgibili in pvc;
° impianto elettrico, idraulico e riscaldamento , alimentato a gpl (non funzionante al momento del sopralluogo), realizzati sottotraccia;
° impianto termico autonomo con caldaia murale e radiatori in acciaio smaltati;
° portoncino di ingresso in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

L'immobile al momento del sopralluogo del 22 luglio 2021 [redacted] Antonio Amati.
In data 24 giugno 2024 il Custode accertava che l'immobile risultava occupato dai [redacted] e [redacted] anti oCCupano l'immobile a titolo gratuito con contratto non opponibile alla procedura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **02/08/2005** al **31/01/2006**	[redacted]	**Decreto di trasferimento di beni immobili**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Ministero Economia e Finanze	02/08/2005	20987	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	16/02/2006	8437	4593
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **31/01/2006** al **10/03/2021**	[redacted]	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Casalino Elio	31/01/2006	33955	13926
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma2	24/02/2006	10310	5679
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

A seguito della morte della [redacted] vvenuta il 2 luglio 2017, comproprietaria al 50% del bene pignorato e datrice di ipoteca insieme al [redacted] ad oggi occorre precisare quanto segue:
a) la comunione legale tra i coniugi proprietari dell'immobile in esame era già sciolta al momento del pignoramento, essendo la [redacted] eceduta nel 2017, in epoca antecedente al primo pignoramento;
b) deve ritenersi correttamente pignorato 1/2 della proprietà del [redacted] e del restante 1/2 della proprietà intestato alla [redacted] come accertato nel procedimento esecutivo RGEI 446/2024, riunito in data 13 febbraio 2025 alla presente procedura dal Giudice A.L. Di Serafino;
c) con la mancata comparizione del [redacted] nell'udienza del 4 novembre 2022 (NRG 21910/2021 Ufficio Successioni Civile del Tribunale di Roma) fissata per l'accettazione o rinuncia dell'eredità, quale unico erede della S[redacted] è decaduto per lo stesso il diritto di accettare o rinunciare alla stessa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

eredità;
d) è stato nominato un Curatore dell'Eredità giacente Avv [redacted] (verso la quale è stata incardinata la procedura più recente RGEI 446/2024, oggi riunita alla procedura RGEI 120 /2021);
e) il creditore [redacted] ha proceduto con il pignoramento dell'intero immobile ed ha chiesto, con apposita istanza, la riunione delle due procedure esecutive immobiliari in essere (RGEI 120/2021 e RGEI 446/2024) per consentire la vendita dell'intero bene. Tale riunione veniva accolta dal GE in data 13 febbraio 2025;
f) a seguito delle suddette azioni è stata sanata la regolarità e continuità nelle trascrizioni e delle iscrizioni accertate nel ventennio anteriore al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 31/01/2006
  Reg. gen. 14041 - Reg. part. 7243
  Importo: € 132.000,00
  A favore di [redacted]
  Capitale: € 66.000,00

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Roma 2 il 16/04/2021
  Reg. gen. 20346 - Reg. part. 14506
  [redacted]
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Roma2 il 28/11/2024
  Reg. gen. 64721 - Reg. part. 47199
  uota: 1 2
  [redacted]

NORMATIVA URBANISTICA

Non esistono aree che necessitano della richiesta del certificato di destinazione urbanistica del terreno, trattandosi di esecuzione avente per oggetto immobili diversi dai terreni stessi e non ricorrendo le ipotesi in cui esso è richiesto ex art. 30, comma 2°, del DPR 380/2001. Comunque il lotto nel quale ricade l'edificio de quo risulta saturo sotto l'aspetto edificatorio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta agibile.

L'immobile è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n° 10651/B4, rilasciata dal Comune di Anzio in data 30 maggio 1984, prorogata per la validità il 12 luglio 1989 e successiva variante concessa in data 29 novembre 1990 n° 13618.
Il medesimo Comune ha rilasciato autorizzazione di abitabilità il 2 dicembre 1991.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

A seguito di sopralluogo e verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Anzio, lo scrivente ha verificato che esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione rilasciata.
E' stato emesso dallo scrivente l'APE con scadenza 31.12.2022, data la mancanza di alimentazione dell'impianto termico ed ACS e la conseguente mancata manutenzione della caldaia murale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 725,87

L'amministratore del Supercondominio di cui fa parte l'edificio in esame, [redacted] contattato telefonicamente dallo scrivente in data 12 marzo 2025, ha fornito l'importo delle spese non pagate dalla parte esecutata sia per l'anno in corso che per quello precedente, che ammonta al momento a € 725,87 (€ 612,25 al 31/12/2024).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dell'Acquario, 14, edificio B4, scala B, interno 19, piano 4°
  Trattasi di appartamento in edificio plurifamiliare (edificio B4) posto al quarto piano con accesso dal corpo scala condominiale (scala B) e dall'ascensore, posto all'interno di un complesso residenziale terminato agli inizi degli anni '90, comprensivo di un posto auto al piano terra/pilotis (edificio B5, numero 124) e di una soffitta al quinto piano (edificio B4, numero 19). Il centro residenziale è ubicato in prossimità della Via Nettunense e della stazione ferroviaria di Lavinio. La zona è caratterizzata da numerosi edifici simili di tre/quattro piani fuori terra, alternati a zone a verde, che si affacciano su strade interne chiuse e su aree adibite a parcheggio. Nelle vicinanze sono presenti centri commerciali e altri servizi, localizzati a ridosso della via Nettunense.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1869, Sub. 128, Categoria A2, Graffato no - Fg. 7, Part. 1869, Sub. 627, Categoria C6, Graffato no - Fg. 7, Part. 1869, Sub. 770, Categoria C2, Graffato no
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 102.000,00
  Per l'immobile in esame il criterio di stima adottato è stato la comparazione dei prezzi al mq riportati nei Borsini Immobiliari con quelli utilizzati in recenti trattative di compravendita avvenute nella zona e con quelli indicati nelle perizie per le esecuzioni immobiliari nella zona, al fine di estrarre un prezzo unitario che, opportunamente ragguagliato, considerando le caratteristiche distintive (intrinseche ed estrinseche), lo stato di conservazione e le rifiniture, viene applicato alla superficie commerciale dell'immobile in modo da determinare il più probabile valore di mercato che avrebbe assunto in regime di libera contrattazione.

  Visti i prezzi praticati sul mercato immobiliare di Anzio, località Zodiaco, che variano nell'area in esame da in valore minimo di € 1.000,00/mq ad un valore massimo di € 1.500,00/mq e viste le caratteristiche dell'immobile in esame e, soprattutto, la ricerca dei beni comparabili effettuata, ho considerato un valore unitario di € 1.100,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Anzio (RM) - Via dell'Acquario, 14, edificio B4, scala B, interno 19, piano 4°	92,70 mq	1.100,00 €/mq	€ 102.000,00	100,00%	€ 102.000,00
				Valore di stima:	€ 102.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore di stima: € 102.000,00

Valore finale di stima: **€ 102.000,00**

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

A seguito della morte della [redacted] avvenuta il 2 luglio 2017, comproprietaria al 50% del bene pignorato e datrice di ipoteca insieme al [redacted] ad oggi occorre precisare quanto segue:
a) la comunione legale tra i coniugi proprietari dell'immobile in esame era già sciolta al momento del pignoramento, essendo la [redacted] deceduta nel 2017, in epoca antecedente al pignoramento;
b) deve ritenersi correttamente pignorato 1/2 della proprietà del [redacted] e del restante 1/2 della proprietà intestato alla [redacted] come accertato nel procedimento esecutivo RGEI 446/2024 riunito in data 13 febbraio 2025 alla presente procedura dal Giudice A.L. Di Serafino;
c) con la mancata comparizione del [redacted] nell'udienza del 4 novembre 2022 (NRG 21910/2021 Ufficio Successioni Civile del Tribunale di Roma) fissata per l'accettazione o rinuncia dell'eredità, quale unico erede della [redacted] è decaduto per lo stesso il diritto di accettare o rinunciare alla stessa eredità;
d) è stato nominato un Curatore dell'Eredità giacente Avv [redacted] con studio in [redacted] (verso la quale è stata incardinata la procedura più recente RGEI 446/2024, oggi riunita alla procedura RGEI 120 /2021);
e) il creditore [redacted] ha proceduto con il pignoramento dell'intero immobile ed ha chiesto, con apposita istanza, la riunione delle due procedure esecutive immobiliari in essere (RGEI 120/2021 e RGEI 446/2024) per consentire la vendita dell'intero bene. Tale riunione veniva accolta dal GE in data 13 febbraio 2025;
f) a seguito delle suddette azioni è stata sanata la regolarità e continuità nelle trascrizioni e delle iscrizioni accertate nel ventennio anteriore al pignoramento.

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 14/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbali di primo accesso del custode giudiziario e dell'Esperto (Aggiornamento al 22/07/2021)
- ✓ N° 14 Foto - Allegato A - Foto acquisite durante gli accessi (Aggiornamento al 22/07/2021)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Allegato B - Atto di compravendita (Aggiornamento al 31/01/2006)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Allegato C - Concessione edilizia n° 10651/B4 del 30/05/1984 e successiva Variante n° 13618 del 29/11/1990
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Allegato D - Planimetrie catastali dell'appartamento, del posto auto e della soffitta
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Allegato E - Visure storiche appartamento, posto auto e soffitta
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Allegato F - Estratto di mappa
- ✓ N° 2 Altri allegati - Allegato G - Elaborati planimetrici del 2003 e 2004
- ✓ N° 4 Altri allegati - Allegato H - Planimetrie quotate riproducenti lo stato attuale dei luoghi (Aggiornamento al 22/07/2021)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Allegato I - Piante, prospetti e sezioni allegati alle Concessioni Edilizie (edifici B4 e B5)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato L - Collaudo statico depositato il 20/09/1991
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato M - Attestato di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 31/07/2021)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dell'Acquario, 14, edificio B4, scala B, interno 19, piano 4°
  Trattasi di appartamento in edificio plurifamiliare (edificio B4) posto al quarto piano con accesso dal corpo scala condominiale (scala B) e dall'ascensore, posto all'interno di un complesso residenziale terminato agli inizi degli anni '90, comprensivo di un posto auto al piano terra/pilotis (edificio B5, numero 124) e di una soffitta al quinto piano (edificio B4, numero 19). Il centro residenziale è ubicato in prossimità della Via Nettunense e della stazione ferroviaria di Lavinio. La zona è caratterizzata da numerosi edifici simili di tre/quattro piani fuori terra, alternati a zone a verde, che si affacciano su strade interne chiuse e su aree adibite a parcheggio. Nelle vicinanze sono presenti centri commerciali e altri servizi, localizzati a ridosso della via Nettunense.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1869, Sub. 128, Categoria A2, Graffato no - Fg. 7, Part. 1869, Sub. 627, Categoria C6, Graffato no - Fg. 7, Part. 1869, Sub. 770, Categoria C2, Graffato no
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Non esistono aree che necessitano della richiesta del certificato di destinazione urbanistica del terreno, trattandosi di esecuzione avente per oggetto immobili diversi dai terreni stessi e non ricorrendo le ipotesi in cui esso è richiesto ex art. 30, comma 2°, del DPR 380/2001. Comunque il lotto nel quale ricade l'edificio de quo risulta saturo sotto l'aspetto edificatorio.

Prezzo base d'asta: **€ 102.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 102.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Via dell'Acquario, 14, edificio B4, scala B, interno 19, piano 4°		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1869, Sub. 128, Categoria A2, Graffato no - Fg. 7, Part. 1869, Sub. 627, Categoria C6, Graffato no - Fg. 7, Part. 1869, Sub. 770, Categoria C2, Graffato no	**Superficie**	92,70 mq
Stato conservativo:	L'immobile, al momento del sopralluogo, risultava in cattivo stato di conservazione, con evidenti tracce di umidità sui soffitti della camera da letto matrimoniale e dei due bagni (posti sotto la copertura a terrazzo praticabile dell'edificio). Alcuni rivestimenti del bagno della camera da letto matrimoniale ed alcune limitate zone a pavimento della sala erano mancanti e/o parzialmente scollate dal supporto sottostante. L'impianto termico, costituito da caldaia murale autonoma e termosifoni interni, non era funzionante poiché l'utenza del GPL era stata bloccata. Per tale motivo il riscaldamento dell'abitazione e la produzione dell'acqua calda avveniva solo tramite apparecchi elettrici.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento in edificio plurifamiliare (edificio B4) posto al quarto piano con accesso dal corpo scala condominiale (scala B) e dall'ascensore, posto all'interno di un complesso residenziale terminato agli inizi degli anni '90, comprensivo di un posto auto al piano terra/pilotis (edificio B5, numero 124) e di una soffitta al quinto piano (edificio B4, numero 19). Il centro residenziale è ubicato in prossimità della Via Nettunense e della stazione ferroviaria di Lavinio. La zona è caratterizzata da numerosi edifici simili di tre/quattro piani fuori terra, alternati a zone a verde, che si affacciano su strade interne chiuse e su aree adibite a parcheggio. Nelle vicinanze sono presenti centri commerciali e altri servizi, localizzati a ridosso della via Nettunense.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009