

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Scerrato Arnaldo, nell'Esecuzione Immobiliare 651/2018 del R.G.E.

promossa da

UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A.

Codice fiscale: 03053920165

Partita IVA: 03053920165

PIAZZA VITTORIO VENETO 8

24121 - bergamo (bg)

contro

Codice fiscale

Stradone di Sant'Anastasio n. 1

00042 - Anzio (RM)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	7
Patti	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 651/2018 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 123.690,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19



INCARICO

All'udienza del 05/02/2019, il sottoscritto Geom. Scerrato Arnaldo, con studio in Via Lucania, 11 - 00048 - Nettuno (RM), email arnaldo.scerrato@tiscali.it, PEC arnaldo.scerrato@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/05/2019 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) - Stradone Sant' Anastasio, edificio B, interno 10, piano T-1

DESCRIZIONE

Descrizione del bene: L'immobile oggetto della presente esecuzione è situato a Lavinio, una frazione del Comune di Anzio (RM), in Stradone Sant'Anastasio n. 1, unità immobiliare facente parte del Complesso Residenziale "EL CARACOL", che presenta una particolare morfologia in quanto i vari corpi di fabbrica sono di forma circolare, alcuni dei quali attaccati tra loro, con ingressi posti a raggiera sul lato interno. In particolare, l'appartamento oggetto di esecuzione ricade all'interno del corpo di Fabbricato denominato edificio "B", composto da 10 unità immobiliari, distinto con l'interno 10, e censito in catasto urbano al comune di Anzio foglio catastale n. 38, particella n. 663 subalterni n. 51 e 31, categoria A/2 classe 2 vani 6, rendita catastale € 759,19.

Immobile, realizzato con concessione edilizia n. 12494 del 20.06.1988, si sviluppa su due piani terra e primo. L'unità in oggetto confina a Nord e a Ovest con il sub. 62, il cortile condominiale situato all'interno del semicerchio da cui il corpo di fabbrica B è formato. A Est confina con l'appartamento sub. 50 e 30 e a Sud con l'appartamento sub. 52 e 32.

Passando alla descrizione dell'immobile, al piano terra, nella parte interna del corpo di fabbrica a forma di semicerchio, è posta la veranda, pavimentata e delimitata da un piccolo muro di recinzione, ~~provvisto di cancelletto, in cui insiste il portone d'ingresso dell'appartamento.~~ Entrando, si trova il soggiorno da cui si può accedere alla cucina, divisa da quest'ultimo da delle pareti poste ai lati, con al centro un comodo varco sprovvisto di porta. La cucina è abitabile e provvista di tavolo e zona cottura. Sempre in soggiorno ci sono la porta che conduce al piccolo bagno di servizio, con finestra, e l'accesso alle scale che conducono al piano di superiore. Sempre al piano terra, da una porta finestra presente nel detto soggiorno, si ha accesso a un piccolo giardinetto, stretto e lungo, pavimentato con mattoni di cemento e recintato in modo provvisorio con rete metallica. Detta corte risulta in uno stato di manutenzione scarso.

Per quanto riguarda il piano primo, che si raggiunge con la rampa di scale prima indicata, si compone di un corridoio che dà accesso a tre stanze da letto e a un ampio bagno. Sono presenti inoltre due balconi, uno piccolo a cui si accede dalla porta finestra di una delle camere, l'altro più lungo a cui si accede da un'altra camera da letto. Quest'ultimo corrisponde alla finestra del bagno che però è alta e non consente quindi l'accesso nel medesimo. L'immobile è fornito di autonomo accesso alla pubblica via attraversando il cortile interno condominiale da cui hanno ingresso, oltre che l'appartamento in questione, anche altre n. 9 unità abitative. Per quanto riguarda le finiture, risultano di tipo economico e si trovano in un mediocre stato conservativo. Le pareti sono tinteggiate, l'impianto elettrico è funzionante, non è fornito di impianto a gas, la cucina è fornita attraverso una bombola a gas, non sono presenti termosifoni, le finestre in legno come pure le porte. La pavimentazione è in ceramica, il bagno è piastrellato e i sanitari sono datati. Il fabbricato è realizzato con struttura in cemento armato. I prospetti esterni sono intonacati e tinteggiati per la maggior parte in bianco, con qualche rifinitura in



beige, come il balconcino piccolo del piano superiore, la pensilina in cemento a esso soprastante e le colonne della veranda al piano terra. Anche l'esterno risulta in mediocre stato conservativo. Nonostante le condizioni in cui l'unità immobiliare si presenta non siano ottimali, lo stabile nella sua interezza, almeno visivamente, non presenta particolari problematiche strutturali sugli elementi cementizi travature e pilastri interne ed esterne. L'appartamento risulta essere di piena proprietà dell'esecutato.

Caratteristiche urbanistiche dell'area:

Il Complesso sorge in un'area periferica, a circa 2 Km a nord dalla zona centrale della frazione di Lavinio, frazione prevalentemente a scopo turistico/residenziale, a circa 52 km da Roma, con la quale è collegata attraverso la Via Nettunense, Via Ardeatina, Strada statale 148 Pontina e attraverso una linea ferroviaria. Sono inoltre presenti delle linee autobus che da Lavinio consentono il raggiungimento della Capitale. Detta frazione risulta abitata in modo particolare nei mesi estivi, nel resto dell'anno la densità abitativa è molto ridotta e costituita in gran parte da cittadini extracomunitari. Sono presenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria, attività di natura commerciale e infrastrutture scolastiche. Data la vicinanza al mare e un'economia basata in particolar modo sul turismo estivo, sono presenti infrastrutture ricettive quali stabilimenti balneari, alberghi e ristoranti. Lavinio è caratterizzata da una urbanizzazione straficata nel tempo, a partire dagli anni sessanta, periodo in cui la zona iniziava ad affermarsi come meta turistica della popolazione romana, fino a manufatti realizzati grazie a piani regolatori più recenti.

Per quanto riguarda il complesso "EL CARACOL", di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione, esso confina a ovest, sud ed est con ampi spazi tenuti a verde mentre a nord confina con una zona urbanizzata nell'ultimo trentennio, caratterizzata da villette con giardino plurifamiliari, alcune delle quali realizzate con un recente P.R.G., approvato dalla Regione Lazio e adottato dall'amministrazione Comunale. A circa 3 km sono presenti aree e manufatti a indirizzo artigianale e/o semi industriale, che tuttavia per l'entità e la tipologia delle lavorazioni non destano particolari problemi in ambito residenziale.

L'area in cui insiste in corpo di fabbrica, benché si trovi in una zona periferica della frazione di Lavinio, appare sufficientemente urbanizzata con strade asfaltate, rete fognaria e rete idrica, illuminazione e rete Gas. Si tiene però a precisare che il complesso "EL CARACOL", realizzato novanta probabilmente come una villa residenziale, anche con la presenza di attività commerciali, forse proprio a causa della particolare conformazione geometrica, che lo rende appartato e chiuso a se stesso, con i vari cortili interni poco visibili dalle strade esterne, e la mancata apertura di attività commerciali ipotizzate, nel corso degli anni è divenuto un nucleo abitativo popolare e ora si presenta come un complesso fatiscente e in stato di degrado.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Stradone Sant' Anastasio, edificio B, interno 10, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, secondo quanto dichiarato Il Notaio
Andrea Mosca sulla Relazione Preliminare da lui redatta.

TITOLARITÀ

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

- ~~XXXXXXXXXX~~ (Proprietà 1/1)
Codice fiscale ~~XXXXXXXXXX~~
Stradone di Sant'Anastasio n. 1
00042 - Anzio (RM)
~~XXXXXX~~ il 10/07/2018

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Immobile acquistato con atto notarile Repertorio n. 69203 del 31/07/2017 rogante Notaio Pierpaolo Siniscalchi trascritto in data 02.08.2007 ai numeri di RG 62332 e di RP 31240, presentazione n. 90. L'immobile risulta di proprietà del esecutato per la quota pari ad 1/1.

CONFINI

Appartamento con corte al piano terra confinante nord ed est con piazzale condominiale sub 62 bene comune non censibile; Ovest appartamento distino con il sub 50-30; Sud con appartamento distino con il sub 52-32

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,00 mq	103,00 mq	1,00	103,00 mq	2,70 m	Terra-Primo
Veranda	17,30 mq	18,00 mq	0,30	5,40 mq	2,70 m	Terra
Balcone scoperto	4,70 mq	5,20 mq	0,25	1,30 mq	0,00 m	Primo
Giardino	45,00 mq	45,00 mq	0,18	8,10 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				117,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				117,80 mq		

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

Pervio accesso e verifica dell'unità immobiliare in oggetto del procedimento in atto il c.t.u. non ha riscontrato particolari discordanze tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato sulla planimetria catastale, se non la mancata e/o approssimata indicazione di due aperture finestrate che non inficiano la valutazione e la determinazione del più probabile valore di mercato

PRECISAZIONI

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, secondo quanto dichiarato Il Notaio

Andrea Mosca sulla Relazione Preliminare da lui redatta.

Sono congrui al momento del pignoramento i dati tra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Abitazione concessa in locazione al Sig. ~~REDAZIONE~~ Nato a ~~REDAZIONE~~ C.F. ~~REDAZIONE~~ con contratto stipulato in data 01/11/2015 e registrato in data 04/11/2015 presso l'agenzia delle entrate sezione distaccata di Pomezia al n. 5585 serie 35. valido fino al 31/10/2019

STATO CONSERVATIVO

Finiture di tipo economico in un mediocre stato conservativo. Le pareti sono tinteggiate, l'impianto elettrico è funzionante, immobile non fornito di impianto a gas e di riscaldamento; cucina è fornita attraverso una bombola a gas; sono presenti termosifoni ; le finestre e porte in legno. La pavimentazione in ceramica, bagni piastrellati con sanitari datati.

PARTI COMUNI

Area condominiale esterna, identificata al foglio 38 particella 663 sub 62

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



Fondazioni: cemento
 Esposizione: Nord-ovest
 Altezza utile interna: 2,70 metri
 Strutture Verticali: in cemento armato in normale stato conservativo
 Solai: in laterocemento
 Copertura: a falde
 Manto di copertura: tegole
 Pareti interne ed esterne:
 pareti in laterizio forato, esternamente intonacate e tinteggiate internamente intonacate e tinteggiate.
 Pavimentazioni: interne in ceramica, esterne in ceramica
 Infissi interni ed esterni: Legno con vetro singolo in pessimo stato di conservazione.
 Scale interna: scala interna in cemento armato rivestito in marmo.
 Impianti: presenti impianto elettrico 220v sotto traccia;
 impianto idrico: presente
 allaccio del gas: non presente;
 impianto di riscaldamento con termosifoni: non presente.
 Terreno esclusivo: Giardino della superficie di 40 mq. al piano terra.
 Posto Auto: non presente.
 Dotazioni condominiali: area esterna condominiale
 Cantina: non presente



STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/11/2015
- Scadenza contratto: 31/10/2019

Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00

Abitazione concessa in locazione al ~~Sign. [redacted]~~ Nato ~~[redacted]~~ il ~~16/02/1988~~ C.F. ~~[redacted]~~ con contratto stipulato in data 01/11/2015 e registrato in data 04/11/2015 presso l'agenzia delle entrate sezione distaccata di Pomezia al n. 5585 serie 35, valido fino al 31/10/2019



PROVENIENZE VENTENNALI

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 27/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 02/08/2007
Reg. gen. 62333 - Reg. part. 18609
Quota: 100/100
Importo: € 210.000,00
A favore di B@NCA
Contro 
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 27/12/2018
Reg. gen. 62099 - Reg. part. 43161
Quota: 100
A favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A.
Contro 
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel cancellazione delle annotazioni pregiudizievoli e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 300,00.

NORMATIVA URBANISTICA

in riferimento al periodo della realizzazione del complesso immobiliare ricadeva nel precedente P.R.G. nel perimetro denominato "Sottozona C1" del Programma di Fabbricazione che prevedeva: ⑦ Densità 150 Ab./Ha (art. 5/4)

Indice di Fabbricabilità di 0,75 mc./mq. Superficie copribile massima di 1/10 della superficie del lotto. Attualmente tale zona in seguito alla stesura ed approvazione del nuovo PRG ricade all'interno dell'area denominata B sottozona B1 di completamento

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Unità immobiliare realizzata con Licenza Edilizia n. 12494 del 20.06.1988. (pratica edilizia 12492/12493/12493) dichiarazione di Inizio lavori del 20.07.1988 con nota protocollo n. 16753 del comune di Anzio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il ctu è impossibilitato ad indicare se esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla concessione, in quanto non è presente agli atti dell'ufficio tecnico del comune di Anzio il grafico di progetto relativo all'edificio "b".

In merito alla certificazione di agibilità risulta in atti una richiesta di agibilità presentata al comune di Anzio in data 17.02.1997 prot. n 4101 effettuata dall'allora Direttore dei Lavori ma dalla documentazione presente nell'archivio comunale non risulta sia stata mai rilasciata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 289,91

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 579,82

Importo spese straordinarie già deliberate: € 425,43



Sull'immobile grava un debito consolidato di Euro 2.587,05

quota annuale condominiale pari ad Euro 289,91 per oneri ordinari

Inoltre, sono in corso le seguenti liti condominiali e non ancora sentenziate:

1. Causa Penale Condominio contro ~~XXXXXXXXXX~~
2. Causa civile appellata dall'Avv. ~~XXXXXXXXXX~~ contro il condominio
3. Causa civile detta ~~XXXXXXXXXX~~ contro il condominio.



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) - Stradone Sant' Anastasio, edificio B, interno 10, piano T-1

Descrizione del bene: L'immobile oggetto della presente esecuzione è situato a Lavinio, una frazione del Comune di Anzio (RM), in Stradone Sant'Anastasio n. 1, unità immobiliare facente parte del Complesso Residenziale "EL CARACOL", che presenta una particolare morfologia in quanto i vari corpi di fabbrica sono di forma circolare, alcuni dei quali attaccati tra loro, con ingressi posti a raggiera sul lato interno. In particolare, l'appartamento oggetto di esecuzione ricade all'interno del corpo di Fabbricato denominato edificio "B", composto da 10 unità immobiliari, distinto con l'interno 10, e censito in catasto urbano al comune di Anzio foglio catastale n. 38, particella n. 663 subalterni n. 51 e 31, categoria A/2 classe 2 vani 6, rendita catastale € 759,19. Immobile, realizzato con concessione edilizia n. 12494 del 20.06.1988, si sviluppa su due piani terra e primo. L'unità in oggetto confina a Nord e a Ovest con il sub. 62, il cortile condominiale situato all'interno del semicerchio da cui il corpo di fabbrica B è formato. A Est confina con l'appartamento sub. 50 e 30 e a Sud con l'appartamento sub. 52 e 32. Passando alla descrizione dell'immobile, al piano terra, nella parte interna del corpo di fabbrica a forma di semicerchio, è posta la veranda, pavimentata e delimitata da un piccolo muro di recinzione, provvisto di cancelletto, in cui insiste il portone d'ingresso dell'appartamento. Entrando, si trova il soggiorno da cui si può accedere alla cucina, divisa da quest'ultimo da delle pareti poste ai lati, con al centro un comodo varco sprovvisto di porta. La cucina è abitabile e provvista di tavolo e zona cottura. Sempre in soggiorno ci sono la porta che conduce al piccolo bagno di servizio, con finestra, e l'accesso alle scale che conducono al piano di superiore. Sempre al piano terra, da una porta finestra presente nel detto soggiorno, si ha accesso a un piccolo giardinetto, stretto e lungo, pavimentato con mattoni di cemento e recintato in modo provvisorio con rete metallica. Detta corte risulta in uno stato di manutenzione scarso. Per quanto riguarda il piano primo, che si raggiunge con la rampa di scale prima indicata, si compone di un corridoio che dà accesso a tre stanze da letto e a un ampio bagno. Sono presenti inoltre due balconi, uno piccolo a cui si accede dalla porta finestra di una delle camere, l'altro più lungo a cui si accede da un'altra camera da letto. Quest'ultimo



corrisponde alla finestra del bagno che però è alta e non consente quindi l'accesso nel medesimo. L'immobile è fornito di autonomo accesso alla pubblica via attraversando il cortile interno condominiale da cui hanno ingresso, oltre che l'appartamento in questione, anche altre n. 9 unità abitative. Per quanto riguarda le finiture, risultano di tipo economico e si trovano in un mediocre stato conservativo. Le pareti sono tinteggiate, l'impianto elettrico è funzionante, non è fornito di impianto a gas, la cucina è fornita attraverso una bombola a gas, non sono presenti termosifoni, le finestre in legno come pure le porte. La pavimentazione è in ceramica, il bagno è piastrellato e i sanitari sono datati. Il fabbricato è realizzato con struttura in cemento armato. I prospetti esterni sono intonacati e tinteggiati per la maggior parte in bianco, con qualche rifinitura in beige, come il balconcino piccolo del piano superiore, la pensilina in cemento a esso soprastante e le colonne della veranda al piano terra. Anche l'esterno risulta in mediocre stato conservativo. Nonostante le condizioni in cui l'unità immobiliare si presenta non siano ottimali, lo stabile nella sua interezza, almeno visivamente, non presenta particolari problematiche strutturali sugli elementi cementizi travature e pilastriature interne ed esterne. L'appartamento risulta essere di piena proprietà dell'esecutato. Caratteristiche urbanistiche dell'area: Il Complesso sorge in un'area periferica, a circa 2 Km a nord dalla zona centrale della frazione di Lavinio, frazione prevalentemente a scopo turistico/residenziale, a circa 52 km da Roma, con la quale è collegata attraverso la Via Nettunense, Via Ardeatina, Strada statale 148 Pontina e attraverso una linea ferroviaria. Sono inoltre presenti delle linee autobus che da Lavinio consentono il raggiungimento della Capitale. Detta frazione risulta abitata in modo particolare nei mesi estivi, nel resto dell'anno la densità abitativa è molto ridotta e costituita in gran parte da cittadini extracomunitari. Sono presenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria, attività di natura commerciale e infrastrutture scolastiche. Data la vicinanza al mare e un'economia basata in particolar modo sul turismo estivo, sono presenti infrastrutture ricettive quali stabilimenti balneari, alberghi e ristoranti. Lavinio è caratterizzata da una urbanizzazione straficata nel tempo, a partire dagli anni sessanta, periodo in cui la zona iniziava ad affermarsi come meta turistica della popolazione romana, fino a manufatti realizzati grazie a piani regolatori più recenti. Per quanto riguarda il complesso "EL CARACOL", di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione, esso confina a ovest, sud ed est con ampi spazi tenuti a verde mentre a nord confina con una zona urbanizzata nell'ultimo trentennio, caratterizzata da villette con giardino plurifamiliari, alcune delle quali realizzate con un recente P.R.G., approvato dalla Regione Lazio e adottato dall'amministrazione Comunale. A circa 3 km sono presenti aree e manufatti a indirizzo artigianale e/o semi industriale, che tuttavia per l'entità e la tipologia delle lavorazioni non destano particolari problemi in ambito residenziale. L'area in cui insiste in corpo di fabbrica, benché si trovi in una zona periferica della frazione di Lavinio, appare sufficientemente urbanizzata con strade asfaltate, rete fognaria e rete idrica, illuminazione e rete Gas. Si tiene però a precisare che il complesso "EL CARACOL", realizzato novanta probabilmente come una come villaggio residenziale, anche con la presenza di attività commerciali, forse proprio a causa della particolare conformazione geometrica, che lo rende appartato e chiuso a se stesso, con i vari cortili interni poco visibili dalle strade esterne, e la mancata apertura di attività commerciali ipotizzate, nel corso degli anni è divenuto un nucleo abitativo popolare e ora si presenta come un complesso fatiscente e in stato di degrado.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 663, Sub. 51, Categoria A2, Graffato 31 Valore di stima del bene: € 123.690,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, si è ritenuto opportuno applicare il criterio di stima sintetico comparativo, attraverso l'analisi di mercato di beni con caratteristiche simili, situati nella medesima zona e di cui si conoscono recenti e ancora validi prezzi di mercato. Si è inoltre tenuto conto delle seguenti variabili: Ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, distanza dal centro urbano e dai servizi, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù



passive o attive. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. A fronte delle indicazioni sopra riportate, tenuto conto delle notizie assunte nell'indagine preventiva, ed in funzione delle reali quotazioni di mercato nella zona in cui insiste la porzione immobiliare oggetto di esecuzione ed altresì tenuto conto delle quotazioni indicate dall'OMI secondo semestre 2018 per la zona Periferica Suburbana/ESPANSIONE (VIA AMILCARE CIPRIANI) per le abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale, che hanno valori al mq. che oscillano da € 1.050,00 ad € 1.500,00. (vedi tabella omi allegata) Il c.t.u. visto il mediocre stato di conservazione interno il quale si trova l'immobile in oggetto ritiene che per la suddetta unità sopra descritta si debba prendere in considerazione il valore unitario minimo di € 1050,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Anzio (RM) - Stradone Sant' Anastasio, edificio B, interno 10, piano T-1	117,80 mq	1.050,00 €/mq	€ 123.690,00	100,00%	€ 123.690,00
Valore di stima:					€ 123.690,00

Valore di stima: € 123.690,00

Valore finale di stima: € 123.690,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.

Nettuno, li 13/06/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Scerrato Arnaldo

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria abitazione
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico catastale
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - concessione edilizia
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica
- ✓ N° 1 Altri allegati - collaudo opere in cemento armato
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tabelle OMI
- ✓ N° 1 Altri allegati - Oneri Condominiali (Aggiornamento al 08/06/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di locazione



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Stradone Sant' Anastasio, edificio B, interno 10, piano T-1

Descrizione del bene: L'immobile oggetto della presente esecuzione è situato a Lavinio, una frazione del Comune di Anzio (RM), in Stradone Sant'Anastasio n. 1, unità immobiliare facente parte del Complesso Residenziale "EL CARACOL", che presenta una particolare morfologia in quanto i vari corpi di fabbrica sono di forma circolare, alcuni dei quali attaccati tra loro, con ingressi posti a raggiera sul lato interno. In particolare, l'appartamento oggetto di esecuzione ricade all'interno del corpo di Fabbricato denominato edificio "B", composto da 10 unità immobiliari, distinto con l'interno 10, e censito in catasto urbano al comune di Anzio foglio catastale n. 38, particella n. 663 subalterni n. 51 e 31, categoria A/2 classe 2 vani 6, rendita catastale € 759,19. Immobile, realizzato con concessione edilizia n. 12494 del 20.06.1988, si sviluppa su due piani terra e primo. L'unità in oggetto confina a Nord e a Ovest con il sub. 62, il cortile condominiale situato all'interno del semicerchio da cui il corpo di fabbrica B è formato. A Est confina con l'appartamento sub. 50 e 30 e a Sud con l'appartamento sub. 52 e 32. Passando alla descrizione dell'immobile, al piano terra, nella parte interna del corpo di fabbrica a forma di semicerchio, è posta la veranda, pavimentata e delimitata da un piccolo muro di recinzione, provvisto di cancelletto, in cui insiste il portone d'ingresso dell'appartamento. Entrando, si trova il soggiorno da cui si può accedere alla cucina, divisa da quest'ultimo da delle pareti poste ai lati, con al centro un comodo varco sprovvisto di porta. La cucina è abitabile e provvista di tavolo e zona cottura. Sempre in soggiorno ci sono la porta che conduce al piccolo bagno di servizio, con finestra, e l'accesso alle scale che conducono al piano di superiore. Sempre al piano terra, da una porta finestra presente nel detto soggiorno, si ha accesso a un piccolo giardinetto, stretto e lungo, pavimentato con mattoni di cemento e recintato in modo provvisorio con rete metallica. Detta corte risulta in uno stato di manutenzione scarso. Per quanto riguarda il piano primo, che si raggiunge con la rampa di scale prima indicata, si compone di un corridoio che dà accesso a tre stanze da letto e a un ampio bagno. Sono presenti inoltre due balconi, uno piccolo a cui si accede dalla porta finestra di una delle camere, l'altro più lungo a cui si accede da un'altra camera da letto. Quest'ultimo corrisponde alla finestra del bagno che però è alta e non consente quindi l'accesso nel medesimo. L'immobile è fornito di autonomo accesso alla pubblica via attraversando il cortile interno condominiale da cui hanno ingresso, oltre che l'appartamento in questione, anche altre n. 9 unità abitative. Per quanto riguarda le finiture, risultano di tipo economico e si trovano in un mediocre stato conservativo. Le pareti sono tinteggiate, l'impianto elettrico è funzionante, non è fornito di impianto a gas, la cucina è fornita attraverso una bombola a gas, non sono presenti termosifoni, le finestre in legno come pure le porte. La pavimentazione è in ceramica, il bagno è piastrellato e i sanitari sono datati. Il fabbricato è realizzato con struttura in cemento armato. I prospetti esterni sono intonacati e tinteggiati per la maggior parte in bianco, con qualche rifinitura in beige, come il balconcino piccolo del piano superiore, la pensilina in cemento a esso soprastante e le colonne della veranda al piano terra. Anche l'esterno risulta in mediocre stato conservativo. Nonostante le condizioni in cui l'unità immobiliare si presenta non siano ottimali, lo stabile nella sua interezza, almeno visivamente, non presenta particolari problematiche strutturali sugli elementi cementizi travature e pilastri interne ed esterne. L'appartamento risulta essere di piena proprietà dell'esecutato. Caratteristiche urbanistiche dell'area: Il Complesso sorge in un'area periferica, a circa 2 Km a nord dalla zona centrale della frazione di Lavinio, frazione prevalentemente a scopo turistico/residenziale, a circa 52 km da Roma, con la quale è collegata attraverso la Via Nettunense, Via Ardeatina, Strada statale 148 Pontina e attraverso una linea ferroviaria. Sono inoltre presenti delle linee autobus che da



Lavinio consentono il raggiungimento della Capitale. Detta frazione risulta abitata in modo particolare nei mesi estivi, nel resto dell'anno la densità abitativa è molto ridotta e costituita in gran parte da cittadini extracomunitari. Sono presenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria, attività di natura commerciale e infrastrutture scolastiche. Data la vicinanza al mare e un'economia basata in particolar modo sul turismo estivo, sono presenti infrastrutture ricettive quali stabilimenti balneari, alberghi e ristoranti. Lavinio è caratterizzata da una urbanizzazione straficata nel tempo, a partire dagli anni sessanta, periodo in cui la zona iniziava ad affermarsi come meta turistica della popolazione romana, fino a manufatti realizzati grazie a piani regolatori più recenti. Per quanto riguarda il complesso "EL CARACOL", di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione, esso confina a ovest, sud ed est con ampi spazi tenuti a verde mentre a nord confina con una zona urbanizzata nell'ultimo trentennio, caratterizzata da villette con giardino plurifamiliari, alcune delle quali realizzate con un recente P.R.G., approvato dalla Regione Lazio e adottato dall'amministrazione Comunale. A circa 3 km sono presenti aree e manufatti a indirizzo artigianale e/o semi industriale, che tuttavia per l'entità e la tipologia delle lavorazioni non destano particolari problemi in ambito residenziale. L'area in cui insiste in corpo di fabbrica, benché si trovi in una zona periferica della frazione di Lavinio, appare sufficientemente urbanizzata con strade asfaltate, rete fognaria e rete idrica, illuminazione e rete Gas. Si tiene però a precisare che il complesso "EL CARACOL", realizzato novanta probabilmente come un villaggio residenziale, anche con la presenza di attività commerciali, forse proprio a causa della particolare conformazione geometrica, che lo rende appartato e chiuso a se stesso, con i vari cortili interni poco visibili dalle strade esterne, e la mancata apertura di attività commerciali ipotizzate, nel corso degli anni è divenuto un nucleo abitativo popolare e ora si presenta come un complesso fatiscente e in stato di degrado. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 663, Sub. 51, Categoria A2, Graffato 31 Destinazione urbanistica: in riferimento al periodo della realizzazione del complesso immobiliare ricadeva nel precedente P.R.G. nel perimetro denominato "Sottozona C1" del Programma di Fabbricazione che prevedeva: Densità 150 Ab./Ha (art. 5/4) Indice di Fabbricabilità di 0,75 mc./mq. Superficie copribile massima di 1/10 della superficie del lotto. Attualmente tale zona in seguito alla stesura ed approvazione del nuovo PRG ricade all'interno dell'area denominata B sottozona B1 di completamento

Prezzo base d'asta: € 123.690,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 651/2018 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 123.690,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Stradone Sant' Anastasio, edificio B, interno 10, piano T-1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 663, Sub. 51, Categoria A2, Graffato 31	Superficie	117,80 mq
Stato conservativo:	Finiture di tipo economico in un mediocre stato conservativo. Le pareti sono tinteggiate, l'impianto elettrico è funzionante, immobile non fornito di impianto a gas e di riscaldamento; cucina è fornita attraverso una bombola a gas; sono preneti termosifoni; le finestre e porte in legno. La pavimentazione in ceramica, bagni piastrellati con sanitari datati.		
Descrizione:	Descrizione del bene: L'immobile oggetto della presente esecuzione è situato a Lavinio, una frazione del Comune di Anzio (RM), in Stradone Sant'Anastasio n. 1, unità immobiliare facente parte del Complesso Residenziale "EL CARACOL", che presenta una particolare morfologia in quanto i vari corpi di fabbrica sono di forma circolare, alcuni dei quali attaccati tra loro, con ingressi posti a raggiera sul lato interno. In particolare, l'appartamento oggetto di esecuzione ricade all'interno del corpo di Fabbricato denominato edificio "B", composto da 10 unità immobiliari, distinto con l'interno 10, e censito in catasto urbano al comune di Anzio foglio catastale n. 38, particella n. 663 subalterni n. 51 e 31, categoria A/2 classe 2 vani 6, rendita catastale € 759,19. Immobile, realizzato con concessione edilizia n. 12494 del 20.06.1988, si sviluppa su due piani terra e primo. L'unità in oggetto confina a Nord e a Ovest con il sub. 62, il cortile condominiale situato all'interno del semicerchio da cui il corpo di fabbrica B è formato. A Est confina con l'appartamento sub. 50 e 30 e a Sud con l'appartamento sub. 52 e 32. Passando alla descrizione dell'immobile, al piano terra, nella parte interna del corpo di fabbrica a forma di semicerchio, è posta la veranda, pavimentata e delimitata da un piccolo muro di recinzione, provvisto di cancelletto, in cui insiste il portone d'ingresso dell'appartamento. Entrando, si trova il soggiorno da cui si può accedere alla cucina, divisa da quest'ultimo da delle pareti poste ai lati, con al centro un comodo varco sprovvisto di porta. La cucina è abitabile e provvista di tavolo e zona cottura. Sempre in soggiorno ci sono la porta che conduce al piccolo bagno di servizio, con finestra, e l'accesso alle scale che conducono al piano di superiore. Sempre al piano terra, da una porta finestra presente nel detto soggiorno, si ha accesso a un piccolo giardinetto, stretto e lungo, pavimentato con mattoni di cemento e recintato in modo provvisorio con rete metallica. Detta corte risulta in uno stato di manutenzione scarso. Per quanto riguarda il piano primo, che si raggiunge con la rampa di scale prima indicata, si compone di un corridoio che dà accesso a tre stanze da letto e a un ampio bagno. Sono presenti inoltre due balconi, uno piccolo a cui si accede dalla porta finestra di una delle camere, l'altro più lungo a cui si accede da un'altra camera da letto. Quest'ultimo corrisponde alla finestra del bagno che però è alta e non consente quindi l'accesso nel medesimo. L'immobile è fornito di autonomo accesso alla pubblica via attraversando il cortile interno condominiale da cui hanno ingresso, oltre che l'appartamento in questione, anche altre n. 9 unità abitative. Per quanto riguarda le finiture, risultano di tipo economico e si trovano in un mediocre stato conservativo. Le pareti sono tinteggiate, l'impianto elettrico è funzionante, non è fornito di impianto a gas, la cucina è fornita attraverso una bombola a gas, non sono presenti termosifoni, le finestre in legno come pure le porte. La pavimentazione è in ceramica, il bagno è piastrellato e i sanitari sono datati. Il fabbricato è realizzato con struttura in cemento armato. I prospetti esterni sono intonacati e tinteggiati per la maggior parte in bianco, con qualche rifinitura in beige, come il balconcino piccolo del piano superiore, la pensilina in cemento a esso sovrastante e le colonne della veranda al piano terra. Anche l'esterno risulta in mediocre stato conservativo. Nonostante le condizioni in cui l'unità immobiliare si presenta non siano ottimali, lo stabile nella sua interezza, almeno visivamente, non presenta particolari problematiche strutturali sugli elementi cementizi travature e pilastrate interne ed esterne. L'appartamento risulta essere di piena proprietà dell'esecutato. Caratteristiche urbanistiche dell'area: Il Complesso sorge in un'area periferica, a circa 2 Km a nord dalla zona centrale della frazione di Lavinio, frazione prevalentemente a scopo turistico/residenziale, a circa 52 km da Roma, con la quale è collegata attraverso la Via Nettunense, Via Ardeatina, Strada statale 148 Pontina e attraverso una linea ferroviaria. Sono inoltre presenti delle linee autobus che da Lavinio consentono il raggiungimento della Capitale. Detta frazione risulta abitata in modo particolare nei mesi estivi, nel resto dell'anno la densità abitativa è molto ridotta e costituita in gran parte da cittadini extracomunitari. Sono presenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria, attività di natura commerciale e infrastrutture scolastiche. Data la vicinanza al mare e un'economia basata in particolar modo sul turismo estivo, sono presenti infrastrutture ricettive quali stabilimenti balneari, alberghi e ristoranti. Lavinio è caratterizzata da una urbanizzazione straficata nel tempo, a partire dagli anni sessanta, periodo in cui la zona iniziava ad affermarsi come meta turistica della popolazione romana,		

	fino a manufatti realizzati grazie a piani regolatori più recenti. Per quanto riguarda il complesso "EL CARACOL", di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione, esso confina a ovest, sud ed est con ampi spazi tenuti a verde mentre a nord confina con una zona urbanizzata nell'ultimo trentennio, caratterizzata da villette con giardino plurifamiliari, alcune delle quali realizzate con un recente P.R.G., approvato dalla Regione Lazio e adottato dall'amministrazione Comunale. A circa 3 km sono presenti aree e manufatti a indirizzo artigianale e/o semi industriale, che tuttavia per l'entità e la tipologia delle lavorazioni non destano particolari problemi in ambito residenziale. L'area in cui insiste in corpo di fabbrica, benché si trovi in una zona periferica della frazione di Lavinio, appare sufficientemente urbanizzata con strade asfaltate, rete fognaria e rete idrica, illuminazione e rete Gas. Si tiene però a precisare che il complesso "EL CARACOL", realizzato novanta probabilmente come una come villaggio residenziale, anche con la presenza di attività commerciali, forse proprio a causa della particolare conformazione geometrica, che lo rende appartato e chiuso a se stesso, con i vari cortili interni poco visibili dalle strade esterne, e la mancata apertura di attività commerciali ipotizzate, nel corso degli anni è divenuto un nucleo abitativo popolare e ora si presenta come un complesso fatiscente e in stato di degrado.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

