

TRIBUNALE DI VELLETRI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ciarla Federica, nell'Esecuzione Immobiliare 781/2017 del R.G.E.

promossa da



***** *Omissis* *****

***** *Omissis* *****

***** *Omissis* *****

contro

***** *Omissis* *****

***** *Omissis* *****

***** *Omissis* *****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Anzio (RM) - Via Ardeatina s.n.c., interno 2, piano T	4
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Anzio (RM) - Via Dante Alighieri s.n.c., piano T - S1.....	4
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	13
Lotto 2	13
Completezza documentazione ex art. 567	13
Titolarità	13
Confini	14
Consistenza	14
Cronistoria Dati Catastali	15
Dati Catastali	15
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	20
Regolarità edilizia.....	20
Vincoli od oneri condominiali	21

Stima / Formazione lotti	21
Lotto 1	22
Lotto 2	24
Riepilogo bando d'asta.....	28
Lotto 1	28
Lotto 2	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 781/2017 del R.G.E.....	29
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 111.000,00	29
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 288.000,00	29



INCARICO

All'udienza del 15/12/2017, il sottoscritto Arch. Ciarla Federica, con studio in Via Madonna Degli Angeli, 34 - 00049 - Velletri (RM), email ciarlafederica@yahoo.it, PEC f.ciarla@pec.archrm.it, Tel. 333 5200654, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/03/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Anzio (RM) - Via Ardeatina s.n.c., interno 2, piano T
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Anzio (RM) - Via Dante Alighieri s.n.c., piano T - S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA ARDEATINA S.N.C., INTERNO 2, PIANO T

Oggetto di perizia è la porzione immobiliare sita in Anzio (RM) Via Ardeatina s.n.c., parte di un complesso immobiliare di maggiore consistenza costituito da due villini denominati "A" e "B" e più precisamente: - negozio posto al piano terra del Villino "A", distinto con il numero interno 2, con accesso carrabile e pedonale, attraverso corte comune e passaggio nell' unità immobiliare confinante di persone terze non esecutate, da Via Ardeatina s.n.c.. In prossimità dell' accesso carrabile non è presente il numero civico, gli uffici comunali non hanno fornito prove documentali in merito.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DANTE ALIGHIERI S.N.C., PIANO T - S1

Oggetto di perizia è l'immobile sito in Anzio (RM) località Lavinio, Via Dante Alighieri s.n.c. e più precisamente: - locale commerciale al piano terra e magazzino al piano seminterrato con annessa corte di pertinenza esclusiva, cui si accede, attraverso viale comune di accesso, da Via Dante Alighieri s.n.c.. In prossimità dell' accesso carrabile e pedonale non è presente il numero civico, gli uffici comunali non hanno fornito prove documentali in merito.

Il sottoscritto CTU ritiene opportuno specificare che l'immobile è distinto al N.C.E.U. al Foglio 38, Particella 125, Sub 503, e Particella 493, Sub 501, tra loro graffate, Categoria D/8 mentre nella nota di trascrizione della sentenza di divisione del 05/05/2008, numero di repertorio 4966/2008 trascritta presso la CC.RR.II di Roma 2 il 24/07/2014 al n. 34996/21782 la categoria catastale indicata è "C1" inoltre, come specificato al paragrafo "Regolarità edilizia", è archiviata al Comune di Anzio una domanda di condono del 01 aprile 1986, prot. n°9321, ai sensi della legge 47/85, registrata al n. 3730 e ..."sono stati presentati n. 2 modelli 47/85-D, il primo (Md. 47/85 Progr. 0319657202/1) contraddistinto con il numero 1 riguarda mq. 300,00 di superficie destinati ad Attività Commerciale al foglio catastale n. 38 e particella n. 493 sub 1, mentre il numero 2 (Md. 47/85 Progr. 0319657202/2) riguarda mq. 2.523,95 di superficie destinata ad Attività Industriale-Artigianale al foglio Catastale n. 38 e particella n. 125/2-3-4 - 493/2 - 494 - 399/2".

Il sottoscritto CTU non ha apportato le eventuali variazioni catastali in quanto coinvolto il comproprietario non esegutato.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Anzio (RM) - Via Ardeatina s.n.c., interno 2, piano T



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il sottoscritto CTU, relativamente alla completezza della documentazione in atti atta ad identificare l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare, rimanda alle relazioni preliminari, depositate dall'avvocato delegato, per le attente valutazioni esposte.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 6/9)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 6/9)

Il sottoscritto CTU ha acquisito presso gli uffici competenti del comune di Anzio, il 'certificato di residenza' e 'certificato di stato di famiglia' dove si evince che l'intestatario della famiglia e il Sig. e risulta composta dallo stesso, dalla **** Omissis ****, **** Omissis ****, dal **** Omissis **** e dal Sig.

Il sottoscritto ha inoltre acquisito il 'certificato di stato libero' dei debitori dove si evince che:

- la **** Omissis **** è di "stato libero";
- il **** Omissis **** è di "stato libero";
- la **** Omissis **** è di "stato libero".

Nel caso si ritenessero necessarie altre precisazioni in merito, esse si rinviano al giudizio del Delegato alla vendita.



CONFINI

L'immobile è confinante con:

- locale distinto con il numero interno 1/A, locale distinto con il numero interno 3/A, distacco verso Via Ardeatina, salvo altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	49,40 mq	54,80 mq	1,00	54,80 mq	0,00 m	
Portico 01 e Portico 02	0,00 mq	32,30 mq	0,40	12,92 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:					67,72 mq	
Incidenza condominiale:					0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:					67,72 mq	

Come da rilievo effettuato nel corso del sopralluogo in data 04/02/2020 le superfici da rilievo sono:

- negozio al piano terra composto da, zona esposizione e n. 1 bagno per una superficie utile totale del negozio di circa mq 62,25 e lorda di mq 70,55 oltre a portico per una superficie di mq 16,00.

Dal confronto con l'elaborato di progetto archiviato presso l'Ufficio tecnico comunale, il sottoscritto CTU ha potuto accertare che la conformazione attuale del bene non è conforme. Le difformità sono: modifiche alle tramezzature interne; modifiche alle tramezzature di suddivisione dalle altre unità immobiliari; diversa configurazione delle aperture e ampliamento della zona espositiva con chiusura di un portico, il tutto meglio specificato nel prosieguo della presente relazione al paragrafo "regolarità edilizia".

Per le suddette opere è sconosciuta la legittimità, non risultano archiviate presso gli Uffici tecnici del comune richieste di condono edilizio e quindi si ritengono opere edilizie abusive.

Il sottoscritto CTU ritiene possibile affermare che, per quanto riguarda la diversa configurazione delle tramezzature interne, come anche confermato dal tecnico dell'Ufficio tecnico del comune di Anzio, trattandosi di opere eseguite senza le necessarie autorizzazioni, queste sono però sanabili, ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001, ad eccezione delle tramezzature che identificano il frazionamento dalle altre unità immobiliari in quanto nel caso specifico coinvolgono proprietà di persone terze non esecutate infine, i restanti abusi (elencati in precedenza) non sono sanabili e pertanto sarà calcolata la rimozione degli stessi.

Le tramezzature che identificano il frazionamento dalle altre unità immobiliari saranno ripristinate come da progetto così come le aperture mentre, la superficie d'ingombro dell'ampliamento per tamponatura del portico sarà calcolata come portico.

Riassumendo le superfici per la stima dell'immobile sono così determinate: Superficie utile mq 49,40 e lorda di mq 54,80; n. 2 portici per una superficie utile complessiva di mq 32,30.

Il sottoscritto, relativamente agli immobili oggetto della seguente procedura (elencati nella premessa del seguente elaborato peritale) ha ritenuto opportuno formare n. 2 lotti di vendita in quanto allo stato attuale gli immobili sono urbanisticamente autonomi (vedere paragrafo "regolarità edilizia" in entrambi i lotti) inoltre tale scelta acquista di appetibilità nell'attuale mercato immobiliare.

I lotti di vendita sono così strutturati:

Lotto 1 composto da:

- Bene N° 1 - Negozio ubicato a Anzio (RM) - Via Ardeatina s.n.c., interno 2, piano T;

Lotto 2 composto da:

- Bene N° 2 - Locale commerciale (categoria catastale D/8) ubicato a Anzio (RM) - Via Dante Alighieri s.n.c., piano T - S1;

Gli immobili identificati all'interno di ogni lotto di vendita non sono divisibili, pertanto il sottoscritto ha provveduto alla stima dell'intero in ogni lotto, identificando il valore della quota pignorata.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali, il negozio è distinto al N.C.E.U. al Foglio 27, Particella 175 sub 2, Cat. C/1, Classe 5, Consistenza 58 mq, Rendita catastale € 1.710,00, piano T, interno 2, intestato a **** Omissis **** per 2/9, **** Omissis **** per 2/9, **** Omissis **** per 2/9 e **** Omissis **** per 3/9.

Come descritto al paragrafo "dati catastali - sezione corrispondenza catastale", le quote di proprietà sono errate in quanto, come specificato nel certificato notarile, ..."*le quote esatte di spettanza del bene in oggetto relativamente agli eredi di sarebbero dovute essere, in esito alla divisione, 6/9 a **** Omissis **** e 1/9 ciascuno ai tre figli **** Omissis ****, **** Omissis ****, e **** Omissis ****".*

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	27	175	2		C1	5	58 mq	61 mq	1710,4 €	T		

Corrispondenza catastale

I dati indicati nel pignoramento corrispondono e consentono l'individuazione del bene anche se, nell'atto di pignoramento e nella visura catastale l'indirizzo dell'immobile specificato è "Via Ardeatina n. 406", come accertato dal sottoscritto in sede di sopralluogo in prossimità dell'accesso carrabile non è presente il numero civico, gli uffici comunali non hanno fornito prove documentali in merito inoltre, le quote di proprietà specificate nella visura catastale: **** Omissis **** proprietaria per 2/9, **** Omissis **** proprietario per 2/9, **** Omissis **** proprietario per 2/9 e **** Omissis **** proprietaria per 3/9 sono errate in quanto, come specificato nel certificato notarile, ..."*le quote esatte di spettanza del bene in oggetto relativamente agli eredi di sarebbero dovute essere, in esito alla divisione, 6/9 a **** Omissis **** e 1/9 ciascuno ai tre figli **** Omissis ****, **** Omissis ****, e **** Omissis ****".*

PARTI COMUNI

A quanto potuto accertare e come confermato dal **** Omissis **** in sede di sopralluogo, è parte in comune, la corte identificata come distacco verso Via Ardeatina, di accesso all'unità immobiliare sita al piano terra.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile ha accesso carrabile e pedonale da Via Ardeatina s.n.c., attraverso corte comune e passaggio nell' unità immobiliare confinante di persone terze non esecutate. Il sottoscritto CTU ha inoltre riscontrato, che il terreno sul quale insiste l'immobile non è gravato da Uso Civico.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio in cui è situato l'immobile, è stato realizzato agli inizi dell'anno '1972 dal Sig. [REDACTED] con struttura portante in cemento armato, posizionato in una zona residenziale in prossimità di Via Ardeatina e quindi poco distante dalle attività commerciali e dalle necessarie attrezzature collettive (negozi, uffici, mercati, ecc.) di relax e di socializzazione; l'accesso pedonale e carrabile avviene da Via Ardeatina, attraverso corte comune e passaggio nell' unità immobiliare confinante di persone terze non esecutate, arteria di notevole importanza in quanto di collegamento anche agli altri comuni limitrofi. L'immobile è distante dalla zona commerciale della località denominata Lavinio circa 6,5 km (quindi dalla stazione ferroviaria Lido di Lavinio circa 3,1 km) dal lungomare circa 900,00 m e dal centro della cittadina Anzio circa 6,5 km.

Tutto l'edificio appare in normali condizioni e stato di manutenzione così come la porzione immobiliare oggetto della seguente procedura, esternamente rivestita con pannelli in alluminio di colore bianco.

Internamente l'altezza degli ambienti misurata dal piano di calpestio al controsoffitto nella zona espositiva è pari a mt 2,70 mentre l'altezza nel wc misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio è pari a mt 3,30; presenta rifiniture in buono stato, in particolare: le pareti divisorie sono in parte in laterizio forato successivamente intonacato e tinteggiato di vari colori e in parte in cartongesso tinteggiato di vari colori; la pavimentazione nella zona espositiva è in parquet laminato effetto legno di colore chiaro mentre la pavimentazione del wc è in piastrelle in monocottura di forma irregolare e di colore marrone chiaro; le pareti del wc sono rivestite per un'altezza pari a mt 1,80, con piastrelle di gres porcellanato 20x20 di colore chiaro con inserti a fantasia e le restanti parti tinteggiate; il controsoffitto è tinteggiato di colore bianco; la porta interna del wc è in legno tamburato; la finestra della zona espositiva è in alluminio di colore nero mentre la finestra nel wc è in legno. La pavimentazione del portico è in pietra di colore chiaro. L'unità immobiliare è dotata degli impianti igienico-sanitario, elettrico e di riscaldamento.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, come dichiarato dalla **** Omissis ****, è utilizzato dalla società "" senza alcun titolo e pertanto deve considerarsi "occupato da terzi senza titolo".

Il sottoscritto CTU ha inoltre verificato, che non è registrato presso l'Agenzia delle Entrate - ufficio territoriale di Velletri, nessun contratto di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/07/1981	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ALBERTO PELOSI	28/07/1981	16206	1171
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Roma 2	31/07/1981		18036
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/09/1987	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Roma 2	06/02/1989	5151	3675
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/11/1991	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Roma 2	21/11/1991	50567	31478
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/05/2008	**** Omissis ****	SENTENZA PER DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE CIVILE DIVELLETRI	05/05/2008	4966/2008	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia Entrate - Roma 2	24/07/2014	34996	21782
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Dalla documentazione in atti"la provenienza dei beni nel ventennio risulta essere la seguente" specificata in precedenza.

Nel certificato notarile è specificato che ..."ai signori **** Omissis ****, per la quota di 3/9 e ai signori **** Omissis ****, e **** Omissis ****, per la quota di 2/9 ciascuno (come da intestazione catastale) in forza di sentenza divisionale emessa dal Tribunale di Velletri...trascritta il 24.07.2014 per 1/3 ciascuno in favore dei signori **** Omissis ****, **** Omissis ****, e **** Omissis ****;

(si precisa che: - le quote esatte di spettanza del bene in oggetto relativamente agli eredi di i sarebbero dovute essere, in esito alla divisione, 6/9 a **** Omissis ****, e 1/9 ciascuno ai tre figli **** Omissis ****, **** Omissis ****, e **** Omissis ****;

- seppure nella sentenza si premette che il giudizio divisionale fosse stato promosso da tutti gli eredi, nel dispositivo e nella nota di trascrizione l'attribuzione è fatta solo ai tre eredi riportati".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Roma 2 il 10/12/2019

Reg. gen. 61349 - Reg. part. 43081

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

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



In base alla documentazione in atti (certificato notarile e relazioni preliminari) risultano specificate, relativamente al bene in oggetto, le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ... "RGE n. 781/2017 (pignoramento trascritto il 18.10.2017 reg. gen. 47970 e part. 33039, in favore del **** Omissis ****, nato a;
- ... "RGE 785/2017 (pignoramento trascritto il 18.10.2017 reg. gen. 47972 e part. 33041, in favore del **** Omissis ****, nato a";
- ... "RGE n. 786/2017 (pignoramento trascritto il 18.10.2017 reg. gen. 47971 e part. 33040, in favore del **** Omissis ****, nato ad A".

Come specificato nell'atto di pignoramento in rettifica: ..."con provvedimento del 24.4.2018 il G.E. dr. Colognesi disponeva che i pignoramenti iscritti al n. R.G. 785/2017 e 786/2017, già riuniti con provvedimento del 18.12.2017, fossero riuniti al pignoramento iscritto al n. R.G. 781/2017 del Tribunale di Velletri, Sezione Esecuzioni Immobiliari" ed inoltre che ..."all'udienza del 7.5.2019 il Giudice su richiesta dei creditori, disponeva la rettifica del pignoramento con le quote effettive degli esecutati e l'integrazione dei beni non indicati"...

L'atto di pignoramento in rettifica è stato trascritto il 10/12/2019 al n. Reg. gen. 61349 e Reg. part. 43081, come elencato nella tabella sovrastante, dal sottoscritto CTU.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in base alle norme del vigente P.R.G., ricade in "zona B1" e il lotto di terreno risulta essere interessato dal P.T.P - Ambito territoriale 10.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Come desunto dagli elaborati di progetto archiviati presso l'Ufficio tecnico del Comune di Anzio, l'unità immobiliare è parte di un complesso immobiliare di maggiore consistenza costituito da due villini denominati "A" e "B" e più precisamente del villino "A", costruiti con licenza edilizia n. 7202 e licenza edilizia n. 7203 del 01/09/1971 - P.E. 8528 (nel fascicolo è presente la copia della licenza n. 7203) rilasciate rispettivamente al Sig. "e "" relative alla costruzione dei villini sopra citati in Località Lavinio.

In data 16/02/1972 prot. n. 2829 è stato comunicato l'inizio dei lavori.

Come da documentazione presente nel fascicolo: in data 02/08/1979 la pratica è stata ..."trasferita dai " e ..."in tale occasione, gli venne attribuito il N. 8528".

Successivamente in data 15/12/1979 ..."le licenze nn° 7202 e 8528 intestate alla Soc. sono da intendersi trasferite alla Soc. P.I.C.A.".

Alle licenze sopra citate, si sono susseguite diverse "varianti", in particolare ..."la variante presentata dalla Soc. r.l." ..."richiesta con protocollo n°2332 del 29.2.1980...approvata dalla C.E.C. del 9.6.1978 ai sensi della delibera consiliare 11.10.1977 n°256 e del deliberato della Commissione Edilizia Comunale 9.6.1978 n°305" ... relativa al frazionamento interno dell'unità immobiliare, poi descritte nell'Autorizzazione di Abitabilità.

In data 10/04/1981 è stato presentato certificato di collaudo e in data 07/10/1981 è stata rilasciata dal Comune di Anzio Autorizzazione di Abitabilità, in cui gli immobili vengono descritti così come riportati sul grafico oggetto della variante sopra citata.

Il sottoscritto CTU, non avendo rinvenuto all'interno del fascicolo il titolo autorizzativo relativo alla variante sopra citata, inoltrava istanza al Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Anzio, in data 22/01/2020, prot. n. 3830 chiedendo di specificare se il titolo autorizzativo relativo alla variante fosse stato rilasciato e se l'Autorizzazione di Abitabilità, ottemperi la mancanza del suddetto titolo autorizzativo e pertanto gli immobili in essa descritti, vengano comunque considerati "regolari" dal punto di vista urbanistico - edilizio. L'Ufficio Tecnico comunale con nota trasmessa attraverso mail pec del 28/01/2020, prot. n. 5028/2020 RIF. 3830/2020 e rettificata in data 04/02/2020 per mero errore

materiale, affermava che ... "il titolo autorizzativo relativo alla variante presentato dalla Soc. esaminato dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 09.06.1978 verbale n° 305 con parere FAVOREVOLE, non risulta essere stato rilasciato in quanto non presente all'interno del fascicolo di riferimento" ... ed inoltre che ... "L'Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Comune in data 07.10.1981 descrive gli immobili così come riportati sul grafico oggetto di variante esaminato dalla C.E.C. nella seduta del 09.06.1978 pertanto l'immobile rappresentato sulla variante risulta regolare dal punto di vista edilizio-urbanistico".

Dal confronto con l' elaborato grafico archiviato e dal rilievo dell'immobile effettuato dal sottoscritto CTU, è emerso che l'immobile è difforme, per modifiche alle tramezzature interne e modifiche alle tramezzature di suddivisione dalle altre unità immobiliari, diversa configurazione delle aperture ed infine per l'ampliamento della zona espositiva con chiusura di un portico, rispetto al grafico relativo alla variante sopra citata, opere per le quali è sconosciuta la legittimità e non esistono richieste di condono edilizio, come dichiarato nella nota di risposta degli uffici comunali competenti del 20/01/2020 prot. UTC. n. 3151, dopo istanza del sottoscritto del 14/01/2020 prot. n. 1827 e quindi si ritengono opere edilizie abusive.

Il sottoscritto CTU ritiene possibile affermare che, per quanto riguarda la diversa configurazione delle tramezzature interne, come anche confermato dal tecnico dell'Ufficio tecnico del comune di Anzio, trattandosi di opere eseguite senza le necessarie autorizzazioni, queste sono però sanabili, ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001, ad eccezione delle tramezzature che identificano il frazionamento dalle altre unità immobiliari in quanto nel caso specifico coinvolgono proprietà di persone terze non esecutate infine, i restanti abusi elencati in precedenza, non sono sanabili.

Per tali difformità, fatta eccezione per la modifica alle tramezzature interne, sarà calcolata la rimozione delle stesse; le tramezzature che identificano il frazionamento dalle altre unità immobiliari saranno ripristinate come da progetto in quanto coinvolgono proprietà di persone terze non esecutate, così come le aperture ed infine la superficie d'ingombro relativa all' ampliamento della zona espositiva per chiusura di un portico sarà calcolata come portico.

I costi per la pratica edilizia per il ripristino dello stato dei luoghi e per la variazione delle partizioni interne, possono essere quantificati pari = a forfait € 5.000,00, verranno specificati al paragrafo "stima" i costi delle opere per il ripristino dello stato dei luoghi, in aggiunta ai precedenti indicati.

Riassumendo le superfici per la stima dell'immobile sono così determinate: Superficie utile mq 49,40 e lorda di mq 54,80; n. 2 portici per una superficie utile complessiva di mq 32,30.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Come confermato dal **** Omissis ****, in sede di sopralluogo, mancando il libretto d'impianto e gli attestati di manutenzione aggiornati, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) non è stato predisposto, verrà redatto al momento dell'aggiudicazione. Da quanto presente nel fascicolo, per il complesso immobiliare e relative unità immobiliari, non risultano le dichiarazioni di conformità degli impianti realizzati.

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile oggetto della seguente procedura costituendo porzione di edificio di maggior consistenza, è gravato da oneri condominiali e di manutenzione. Il sottoscritto CTU ha potuto accertare presso l'amministratrice del complesso immobiliare, Sig. ra , che gli oneri condominiali a carico del bene pignorato, consolidati alla data del 30/03/2020 (come da documentazione fornita mezzo mail) ammontano ad € 422,02 (vedere allegato prospetto debito pregresso fornito dall'amministratrice).

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Anzio (RM) - Via Dante Alighieri s.n.c, piano T - S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il sottoscritto CTU, relativamente alla completezza della documentazione in atti atta ad identificare l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare, rimanda alle relazioni preliminari, depositate dall'avvocato delegato, per le attente valutazioni esposte.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/9)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/9)

Il sottoscritto CTU ha acquisito presso gli uffici competenti del comune di Anzio, il 'certificato di residenza' e 'certificato di stato di famiglia' dove si evince che l'intestatario della famiglia e il Sig. e risulta composta dallo stesso, dalla **** Omissis ****, dalla **** Omissis ****, dal **** Omissis **** e dal Sig..

Il sottoscritto ha inoltre acquisito il 'certificato di stato libero' dove si evince che:

- la **** Omissis **** è di "stato libero";
- il **** Omissis **** è di "stato libero";
- la **** Omissis **** è di "stato libero".

Nel caso si ritenessero necessarie altre precisazioni in merito, esse si rinviano al giudizio del Delegato alla vendita.



CONFINI

Il locale commerciale al piano terra è confinante con:

- distacco verso Via Dante Alighieri, distacco proprietà, lastrico solare di copertura per i rimanenti lati, salvo altri.

Il magazzino al piano seminterrato è confinante con:

- distacco verso Via Dante Alighieri, distacco proprietà, particella 493 sub 502, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	300,00 mq	346,30 mq	1,00	346,30 mq	0,00 m	T
Magazzino	187,35 mq	220,70 mq	1,00	220,70 mq	0,00 m	S1
Corte	0,00 mq	1096,50 mq	0,10	109,65 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				676,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				676,65 mq		

Come da rilievo effettuato nel corso del sopralluogo in data 05/02/2020 le superfici da rilievo sono:

- locale commerciale al piano terra composto da, n. 2 zone espositive, n. 1 atrio, n. 2 wc, n. 2 disimpegni e n. 4 uffici per una superficie utile totale di circa mq 300,00 e linda di mq 346,30;
- magazzino al piano seminterrato con n. 1 ripostiglio per una superficie utile totale di circa mq 187,35 e linda di mq 220,70;
- locali espositivi esterni composti da: n. 3 stanze espositive per una superficie utile totale di circa mq 63,55 e linda di mq 69,00;
- corte di mq 980,60;
- n. 2 tettoie esterne per una superficie totale di mq 46,90.

Dal confronto con lo stato dell'immobile al momento del rilievo emerge che l'immobile è difforme dal grafico allegato alla sanatoria edilizia in corso, per opere realizzate senza le necessarie autorizzazioni e cioè: modifiche alle partizioni interne sia al piano seminterrato che al piano terra, frazionamento, di quello che sul grafico è indicato come deposito/magazzino al piano seminterrato, come da sentenza di divisione, realizzazione di ulteriori ambienti espositivi esterni e realizzazione di n. 2 tettoie esterne.

Gli abusi descritti, fatta eccezione per le modifiche alle partizioni interne e per il frazionamento, non sono sanabili.

Per la stima dell'immobile verranno pertanto considerate le superfici come da richiesta di condono edilizio presentata e le aree abusivamente occupate al piano terra saranno invece sommate all'area esterna dell'immobile adibita a corte.

Riassumendo le superfici per la stima dell'immobile (come da domanda di sanatoria) sono così determinate:

Attività commerciale al piano terra: Superficie utile mq 300,00 e linda di mq 346,30;

Magazzino e ripostiglio al piano seminterrato (compreso nella superficie destinata ad attività industriale - artigianale citata nella domanda di sanatoria): Superficie utile mq 187,35 e linda di mq 220,70; corte di pertinenza di mq 1.096,50, come da tabella sovrastante.

Il sottoscritto, relativamente agli immobili oggetto della seguente procedura (elencati nella premessa del seguente elaborato peritale) ha ritenuto opportuno formare n. 2 lotti di vendita in quanto allo stato attuale gli immobili sono urbanisticamente autonomi (vedere paragrafo "regolarità edilizia" in entrambi i lotti) inoltre tale scelta acquista di appetibilità nell'attuale mercato immobiliare.

I lotti di vendita sono così strutturati:

Lotto 1 composto da:

- Bene N° 1 - Negozio ubicato a Anzio (RM) - Via Ardeatina s.n.c., interno 2, piano T;

Lotto 2 composto da:

- Bene N° 2 - Locale commerciale (categoria catastale D/8) ubicato a Anzio (RM) - Via Dante Alighieri s.n.c., piano T - S1

Gli immobili identificati all'interno di ogni lotto di vendita non sono divisibili, pertanto il sottoscritto ha provveduto alla stima dell'intero in ogni lotto, identificando il valore della quota pignorata.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali, il locale commerciale è distinto al N.C.E.U. al Foglio 38, Particella 493 sub 501 graffata alla particella 125 sub 503, Cat. D/8, Rendita € 8.128,30, piano T - S1, interno 1, intestato a **** Omissis **** per 2/9, **** Omissis **** per 2/9, **** Omissis **** per 2/9 e **** Omissis **** per 3/9.

Vedere quanto specificato al paragrafo "Descrizione".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	38	493	501		D8				8128,3 €			part. 125, sub 503



Corrispondenza catastale

Oltre a quanto specificato nel paragrafo "Descrizione" e "Regolarità edilizia", i dati indicati nel pignoramento corrispondono e consentono l'individuazione del bene anche se, nell'atto di pignoramento e nella visura catastale l'indirizzo dell'immobile specificato è "Via Dante Alighieri n. 39", come accertato dal sottoscritto in sede di sopralluogo in prossimità dell'accesso carrabile e pedonale non è presente il numero civico, gli uffici comunali non hanno fornito prove documentali in merito. Il sottoscritto CTU ritiene opportuno specificare che nella planimetria catastale dell'immobile è graficizzata, a parere del sottoscritto, la particella 494 proprietà di persone terze non esecutate.

PARTI COMUNI

A quanto potuto accertare e come confermato dal **** Omissis **** in sede di sopralluogo, è parte in comune, il viale di accesso distinto al N.C.E.U. al Foglio 38, Particella 125, Sub 502.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'accesso carrabile e pedonale avviene da Via Dante Alighieri s.n.c., attraverso viale comune di accesso. Nella corte è presente un traliccio per l'alta tensione al quale avviene la manutenzione da parte degli enti proposti attraverso accesso pedonale da Via Dante Alighieri pertanto, come confermato dal **** Omissis **** in sede di sopralluogo, è presente una servitù di passaggio.

Il sottoscritto CTU ha inoltre riscontrato, che il terreno sul quale insiste l'immobile non è gravato da Uso Civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dagli archivi dell'Ufficio Tecnico comunale risulta che l'edificio in cui è situato l'immobile, è stato in parte realizzato durante gli 'anni '1974, '1975 e '1976 dai Sigg. ri con struttura portante in cemento armato, posizionato in una zona residenziale distante dalle attività commerciali e dalle necessarie attrezzature collettive (negozi, uffici, mercati, ecc.) di relax e di socializzazione; l'accesso pedonale e carrabile avviene da Via Dante Alighieri s.n.c., traversa della Strada Provinciale N. 102/b, di collegamento con Via Ardeatina e quindi anche agli altri comuni limitrofi. L'immobile è distante dalla zona commerciale della località denominata Lavinio circa 1,9 km (quindi dalla stazione ferroviaria Lido di Lavinio circa 2,5 km) dal lungomare circa 2,4 km e dal centro della cittadina Anzio circa 8,4 km.

Tutto l'edificio appare in normali condizioni e stato di manutenzione così come la porzione immobiliare oggetto della seguente procedura, esternamente rivestita in parte, con intonaco tinteggiato di colore bianco e in parte con piastrelle in monocottura di colore marrone scuro.

Internamente l'altezza degli ambienti misurata dal piano di calpestio al controsoffitto è variabile nei vari ambienti: nel ripostiglio al piano seminterrato è variabile da un minimo di circa mt 1,00 a un massimo di mt 2,40 e nel magazzino è variabile da un minimo di circa mt 2,05 a un massimo di mt 2,40, nel locale commerciale al piano terra è variabile nei vari ambienti da un minimo di circa mt 2,35 a un massimo di mt 3,10 e presenta rifiniture in buono stato, in particolare:

- nel magazzino al piano seminterrato, le pareti sono in parte intonacate e tinteggiate di vari colori e in parti rivestite con materiali di vario tipo; la pavimentazione è in piastrelle in monocottura di forma irregolare di colore marrone chiaro; la porta del ripostiglio è in ferro; la finestra è in ferro con grata esterna; la scala interna di connessione tra i due piani è in peperino;
- nel locale commerciale al piano terra, le pareti sono intonacate e tinteggiate di vari colori fatta eccezione per le pareti dei n. 2 wc rivestite rispettivamente, con piastrelle di gres 15 x 15 a fantasia,

per un'altezza di circa m 1,95 e le restanti parti tinteggiate e con piastrelle di gres 20 x 20 di colore marrone scuro, per un'altezza di circa m 2,00 e le restanti parti tinteggiate; la pavimentazione degli uffici e dalla zona espositiva 01 è in piastrelle in monocottura cm 15 x 15 a fantasia di colore marrone chiaro, la pavimentazione dei n. 2 wc è in piastrelle di gres 20 x 20 di colore marrone scuro, la pavimentazione della restante zona espositiva è in parte in parquet laminato effetto legno e in parte in piastrelle in monocottura di colore chiaro, nella zona espositiva 02 è presente rivestimento pari a circa mt 1,00 di colore chiaro; le porte interne sono in legno tamburato; l'ingresso avviene attraverso porta finestra in alluminio di colore chiaro con grata esterne in ferro; le finestre sono in alluminio di colore chiaro con grata esterne in ferro.

L'unità immobiliare è dotata degli impianti igienico-sanitario, elettrico e di riscaldamento.

Le zone espositive esterne (esposizione 03 - 04 e 05) appaiono in discrete condizioni e stato di manutenzione, esternamente rivestite con pannelli di lamiera. Internamente l'altezza degli ambienti misurata dal piano di calpestio al controsoffitto è variabile da un minimo di circa mt 2,35 a un massimo di mt 2,55 e presentano rifiniture in discreto stato, in particolare: le pareti sono realizzate con pannelli di cartongesso e tinteggiate di vari colori; la pavimentazione è in parquet laminato effetto legno; la porta e le vetrate sono in alluminio di colore nero.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, come dichiarato dal **** Omissis **** in sede di sopralluogo, è utilizzato solamente dallo stesso e dai comproprietari, pertanto deve considerarsi "occupato" dagli esecutati e dal comproprietario non eseguito. Il sottoscritto CTU ha inoltre verificato, che non è registrato presso l'Agenzia delle Entrate - ufficio territoriale di Velletri, nessun contratto di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/01/1974 al 06/06/1975	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIAMBATTISTA GHI	19/01/1974	22906	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Roma 2	02/02/1974		4618
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/06/1975	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MARCELLO TERZI	06/06/1975	4411	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Agenzia Entrate - Roma 2	23/06/1975		10755
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE					
Dal 23/09/1987	**** Omissis ****	Rogante	Data	Reperitorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Agenzia Entrate - Roma 2	06/02/1989	5151	3675	
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'					
Dal 14/11/1991	**** Omissis ****	Rogante	Data	Reperitorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Agenzia Entrate - Roma 2	21/11/1991	50567	31478	
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
SENTENZA PER DIVISIONE					
Dal 05/05/2008	**** Omissis ****	Rogante	Data	Reperitorio N°	Raccolta N°
	TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI	05/05/2008	4966/2008		
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Agenzia Entrate - Roma 2	24/07/2014	34996	21782	
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Dalla documentazione in atti"*la provenienza dei beni nel ventennio risulta essere la seguente*" specificata in precedenza.

Nel certificato notarile è specificato che ... "*ai signori **** Omissis **** per la quota di 3/9 e ai signori **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 2/9 ciascuno (come da intestazione catastale) in forza di sentenza divisionale emessa dal Tribunale di Velletri...trascritta il 24.07.2014 per 1/3 ciascuno in favore dei signori **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****;*

(si precisa che: - seppure nella sentenza si premette che il giudizio divisionale fosse stato promosso da tutti gli eredi, nel dispositivo e nella nota di trascrizione l'attribuzione è fatta solo ai tre eredi riportati".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

• VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Roma 2 il 10/12/2019

Reg. gen. 61349 - Reg. part. 43081

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

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

Oneri di cancellazione

In base alla documentazione in atti (certificato notarile e relazioni preliminari) risultano specificate, relativamente al bene in oggetto, le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ..."RGE n. 781/2017 (pignoramento trascritto il 18.10.2017 reg. gen. 47970 e part. 33039, in favore del **** Omissis **** nato ad);"
- ..."RGE 785/2017 (pignoramento trascritto il 18.10.2017 reg. gen. 47972 e part. 33041, in favore del **** Omissis **** nato a);"
- ..."RGE n. 786/2017 (pignoramento trascritto il 18.10.2017 reg. gen. 47971 e part. 33040, in favore del **** Omissis **** nato a);".

Come specificato nell'atto di pignoramento in rettifica: ..."con provvedimento del 24.4.2018 il G.E. dr. Colognesi disponeva che i pignoramenti iscritti al n. R.G. 785/2017 e 786/2017, già riuniti con provvedimento del 18.12.2017, fossero riuniti al pignoramento iscritto al n. R.G. 781/2017 del Tribunale di Velletri, Sezione Esecuzioni Immobiliari" ed inoltre che "...all'udienza del 7.5.2019 il Giudice su richiesta dei creditori, disponeva la rettifica del pignoramento con le quote effettive degli esecutati e l'integrazione dei beni non indicati"...

L'atto di pignoramento in rettifica è stato trascritto il 10/12/2019 al n. Reg. gen. 61349 e Reg. part. 43081, come elencato nella tabella sovrastante, dal sottoscritto CTU.

Nella relazione preliminare depositata in data 12/03/2018, è specificato che ..."dai Registri immobiliari risulta iscritta ipoteca legale al n. formalità 15325/2849 del giorno 11/03/2010 sul bene immobile censito al foglio 38 particella 493, sub 2 poi divenuto sub 501 ed infine censito al foglio 38, part. 125, sub 503".



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in base alle norme del vigente P.R.G., ricade in zona B5 di P.R.G. e l'area interessata non risulta sottoposta a vincoli.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Dagli archivi dell'Ufficio Tecnico comunale è presente Licenza Edilizia n. 8943 del 24/10/1974 rilasciata ai Sig.rin qualità di

proprietari, relativa alla realizzazione di un capannone agricolo in località Lavinio che come da documentazione in atti"è stato costruito...nel periodo dal 15.12.1974 al 20.11.1975".

È archiviata inoltre, una domanda di condono al Comune di Anzio in data 01 aprile 1986, prot. n°9321, ai sensi della legge 47/85, registrata al n. 3730, come da nota dell'ufficio tecnico comunale del 20/01/2020 prot. U.T.C. n. 3149 dopo richiesta del sottoscritto del 14/01/2020 prot n. 1827, risulta che ..."sono stati presentati n. 2 modelli 47/85-D, il primo (Md. 47/85 Progr. 0319657202/1) contraddistinto con il numero 1 riguarda mq. 300,00 di superficie destinati ad Attività Commerciale al foglio catastale n. 38 e particella n. 493 sub 1, mentre il numero 2 (Md. 47/85 Progr. 0319657202/2) riguarda mq. 2.523,95 di superficie destinata ad Attività Industriale-Artigianale al foglio Catastale n. 38 e particella n. 125/2-3-4 - 493/2 - 494 - 399/2". A oggi, nella pratica di condono edilizio, non risulta pervenuta tutta la documentazione in quanto, come specificato nella nota dell'ufficio tecnico comunale specificata in precedenza, ..."Per ottenere il titolo Edilizio in Sanatoria la suddetta pratica è carente della sottoelencata documentazione: - Saldo Oblazione...; - Atto sostitutivo di notorietà...; - Perizia giurata ...; - Certificato di Idoneità Statica ...; - Ricevuta Avvenuto Accatastamento ...; - PROGETTO.....; - Computo Metrico Estimativo....; - Scheda sommatoria dei "K"; - Versamento ONERI CONCESSORI...; - Versamento ...DIRITTI DI SEGRETERIA" pertanto."Il Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria potrà essere rilasciato solo ad integrazione avvenuta".

Dal confronto con lo stato dell'immobile al momento del rilievo emerge che l'immobile è comunque difforme, dal grafico allegato alla sanatoria edilizia in corso, per opere realizzate senza le necessarie autorizzazioni e cioè: modifiche alle partizioni interne sia al piano seminterrato che al piano terra, realizzazione di ulteriori ambienti espositivi esterni, realizzazione di n. 2 tettoie esterne e frazionamento, di quello che sul grafico è indicato come deposito/magazzino al piano seminterrato, come da sentenza di divisione.

Il sottoscritto CTU ritiene possibile affermare che, per quanto riguarda la diversa configurazione delle tramezzature interne e per il frazionamento, di quello che sul grafico è indicato come deposito/magazzino al piano seminterrato, come anche confermato dal tecnico dell'Ufficio tecnico del comune di Anzio, trattandosi di opere eseguite senza le necessarie autorizzazioni, queste sono però sanabili, ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 mentre i restanti abusi elencati in precedenza, non sono sanabili.

Per la stima dell'immobile verranno pertanto considerate le superfici come da richiesta di condono edilizio presentata e le aree abusivamente occupate al piano terra saranno invece sommate all'area esterna dell'immobile adibita a corte. Verranno inoltre decurtate le spese necessarie al ripristino dello stato dei luoghi.

I costi per la definizione della pratica di condono edilizio, possono essere quantificati pari = a forfait € 15.000,00.

I costi per la pratica edilizia per il ripristino dello stato dei luoghi, per la variazione delle partizioni interne, ed eventualmente il frazionamento delle unità immobiliari come da sentenza di divisione, possono essere quantificati pari = a forfait € 5.000,00, verranno specificati al paragrafo "stima" i costi delle opere per il ripristino dello stato dei luoghi, in aggiunta ai precedenti indicati.

Riassumendo le superfici per la stima dell'immobile (come da sanatoria edilizia) sono così determinate:

Locale commerciale al piano terra: Superficie utile mq 300,00 e linda di mq 346,30;

Magazzino con ripostiglio al piano seminterrato (compreso nella superficie destinata ad attività industriale o artigianale citata nella domanda di sanatoria): Superficie utile mq 187,35 e linda di mq 220,70; corte di pertinenza di mq 1.096,50.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Come confermato dal **** Omissis **** in sede di sopralluogo, mancando il libretto d'impianto e gli attestati di manutenzione aggiornati, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) non è stato predisposto, verrà redatto al momento dell'aggiudicazione. Da quanto presente nel fascicolo, per il complesso immobiliare e relative unità immobiliari, non risultano le dichiarazioni di conformità degli impianti realizzati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Come dichiarato dal **** Omissis **** in fase di sopralluogo, l'immobile non è gravato da vincoli e oneri condominiali e l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione si limita alle sole spese necessarie per il suo mantenimento e il mantenimento del viale comune di accesso.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno formare n. 2 lotti di vendita in quanto allo stato attuale gli immobili sono urbanisticamente autonomi (vedere paragrafo "regolarità edilizia" e "consistenza immobile" in entrambi i lotti) inoltre tale scelta acquista di appetibilità nell'attuale mercato immobiliare.

I lotti sono così costituiti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Anzio (RM) - Via Ardeatina s.n.c., interno 2, piano T
Oggetto di perizia è la porzione immobiliare sita in Anzio (RM) Via Ardeatina s.n.c., parte di un complesso immobiliare di maggiore consistenza costituito da due villini denominati "A" e "B" e più precisamente: - negozio posto al piano terra del Villino "A", distinto con il numero interno 2, con accesso carrabile e pedonale, attraverso corte comune e passaggio nell' unità immobiliare confinante di persone terze non esecutate, da Via Ardeatina s.n.c.. In prossimità dell' accesso carrabile non è presente il numero civico, gli uffici comunali non hanno fornito prove documentali in merito.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 175, Sub. 2, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (8/9)

Il criterio di stima adottato per la valutazione del bene in oggetto è quello del più probabile valore di mercato dell'immobile rilevato dai prezzi di compravendita d'immobili aventi caratteristiche similari a quello oggetto di stima tenendo presente che si hanno valori più alti o più bassi di quelli medi della zona in funzione di fattori quali l'aspetto, la presenza di servizi, la dimensione, la posizione intesa sia come ubicazione sia come qualità degli affacci, la qualità dei manufatti e del loro stato di manutenzione.

Partendo, quindi, da un valore intermedio si sono esaminate le caratteristiche positive e negative che influiscono sullo stesso valore: - localizzazione dell'immobile: l'unità immobiliare è parte di un edificio di maggiore consistenza poco distante dalla zona commerciale e dalle necessarie attrezzature collettive (negozi, uffici, mercati, ecc.) di relax e di socializzazione situate lungo Via Ardeatina e dalla località Lavinio circa 6,5 km (quindi dalla stazione ferroviaria Lido di Lavinio circa 3,1 km) dal lungomare circa 900,00 m e dal centro della cittadina Anzio circa 6,5 km; - posizione dell'unità immobiliare: normali le caratteristiche di prospettiva così come quelle di luminosità; - caratteristiche tecnologiche: normali le finiture esterne ed interne e normale la situazione strutturale (non ci sono evidenti fenomeni di dissesto); - caratteristiche produttive: (dell'unità immobiliare): vedere quanto specificato al paragrafo "regolarità edilizia".

Criteri di stima: La stima sarà determinata con il metodo sintetico, che consiste nell'applicare al parametro base di valutazione (il metro quadro di superficie lorda) un valore corrispondente ai prezzi di mercato praticati nella zona di compravendita di fabbricati analoghi verificatisi in epoca prossima a quella della stima e con il metodo analitico, che permette un controllo del valore ottenuto con il precedente metodo, basato sulla capitalizzazione del reddito prodotto dal negozio, risalendo così al valore dell'immobile attraverso una via indiretta quale il reddito prodotto dall'immobile.

Metodo Sintetico:

$$V = SL \times Vmq \quad \text{dove:}$$

V = valutazione immobile

SL = superficie lorda in mq.

V/mq = valore a metro quadro



I prezzi unitari del mercato immobiliare delle località limitrofe, in quanto non presenti per la località in cui è situato l'immobile, rilevati in base ad indagini effettuate presso le agenzie immobiliari del luogo e dall'Osservatorio immobiliare del sito informatico dell'Agenzia del territorio, riferite al 1° semestre del 2019, hanno determinato un prezzo, riferito alla superficie lorda, che oscilla tra 1.400,00 e 2.000,00 €/mq. In base alle considerazioni e caratteristiche dell'immobile innanzi descritte ed all'attuale congiuntura economica con il mercato

immobiliare in ribasso o stabile, lo scrivente ritiene indicare un valore di 2.000,00 €/mq applicando i relativi coefficienti di riduzione nelle varie destinazioni d'uso e condizione. Con il valore attribuito di 2.000,00 €/mq si ha un valore complessivo di stima del bene di € 135.440,00, come da tabella sottostante.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (8/9) pertanto, come da tabella sottostante, "il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato quota pari a 8/9 (88,8%) dell'intera proprietà può essere indicato in € 120.270,72.

Metodo Analitico: $V = Rn / i$ dove:

V = valutazione immobile

Rn = rendita netta annua

i = saggio di capitalizzazione

La rendita netta Rn è ricavata dal reddito lordo annuo RL ordinario rilevato dal mercato locativo cui vanno detratte le spese di gestione a carico del proprietario che, in genere, si assumono nell'ordine del 40%; la stima si risolve nell'attualizzazione, ad opportuno saggio di capitalizzazione i . Per la determinazione del saggio si sono esaminate le caratteristiche positive e negative che influiscono sulla misura dello stesso saggio. Ne consegue la determinazione di un saggio dell'ordine del 3%. Nel caso in oggetto, considerata l'ubicazione dell'immobile, il grado di finitura, le caratteristiche tecnico-costruttive nonché lo stato di conservazione, si ritiene che il reddito lordo mensile presunto, desunto dalle fonti già citate per il metodo diretto, valutando anche l'attuale momento economico, può ammontare a circa Euro 550,00.

$RL = € 550,00 \times 12$ mensilità = € 6.600,00;

$Rn = RL - \text{spese (circa 40\%)} = € 6.600,00 - 40\% = € 3.960,00;$

$V = € 3.960,00 / 0,03 = € 132.000,00.$

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (8/9) pertanto, € 117.216,00.

La somma, in questo caso anche se non perfettamente coincidente, conferma in modo oggettivo il valore dell'immobile ottenuto con il metodo diretto.

Valore immobile pignorato:

Il valore dell'immobile pignorato viene infine determinato sottraendo, al valore dell'immobile, determinato con il metodo diretto, i costi già indicati al paragrafo "Regolarità edilizia" e di seguito elencati: - spese necessarie al ripristino dello stato dei luoghi delle opere edilizie realizzate abusivamente (vedere paragrafo "Regolarità edilizia"), elaborate secondo le Tariffe regionali dei prezzi 2012 per opere edili, stradali, impiantistiche e idrauliche (BURL n.41 del 2012):

- smontaggio n. 1 infisso, demolizione murature di tamponamento dei volumi abusivi e murature di suddivisione tra le unità immobiliari: a corpo € 800,00;
- carico e trasporto a discarica autorizzata dei materiali di risulta = a corpo € 500,00;
- realizzazione murature di tamponamento = a corpo € 800,00;
- installazione n. 1 infisso e n. 1 portone = a corpo € 1.000,00;
- intonaco, rasatura e tinteggiatura delle pareti da ricostruire e rappezzì pareti oggetto delle rimozioni = € 1.345,37;

TOTALE € 4.445,37 (in cifra tonda € 4.400,00).

- Pratiche edilizie per il ripristino dello stato dei luoghi e variazione delle partizioni interne = a corpo € 5.000,00.

VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE PIGNORATO (come desunto dal calcolo del metodo diretto) = € 135.440,00, l'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (8/9).

Si può concludere quindi (come da tabella sottostante) che "il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato", quota pari a 8/9 (88,8%) dell'intera proprietà, può essere indicato in $\text{€ } 120.270,72 - \text{€ } 4.400,00 - \text{€ } 5.000,00 = \text{€ } 110.870,72$ in cifra tonda **€ 111.000,00** (valore finale di stima).



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Total
Bene N° 1 - Negozio Anzio (RM) - Via Ardeatina s.n.c., interno 2, piano T	67,72 mq	2.000,00 €/mq	€ 135.440,00	88,8%	€ 120.270,72
Valore di stima:					€ 120.270,72

Valore finale di stima: € 111.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Anzio (RM) - Via Dante Alighieri s.n.c., piano T - S1 Oggetto di perizia è l'immobile sito in Anzio(RM) località Lavinio, Via Dante Alighieri s.n.c. e più precisamente: - locale commerciale al piano terra e magazzino al piano seminterrato con annessa corte di pertinenza esclusiva, cui si accede, attraverso viale comune di accesso, da Via Dante Alighieri s.n.c.. In prossimità dell' accesso carrabile e pedonale non è presente il numero civico, gli uffici comunali non hanno fornito prove documentali in merito. Il sottoscritto CTU ritiene opportuno specificare che l'immobile è distinto al N.C.E.U. al Foglio 38, Particella 125, Sub 503, e Particella 493, Sub 501, tra loro graffate, Categoria D/8 mentre nella nota di trascrizione della sentenza di divisione del 05/05/2008, numero di repertorio 4966/2008 trascritta presso la CC.RR.II di Roma 2 il 24/07/2014 al n. 34996/21782 la categoria catastale indicata è "C1" inoltre che, come specificato al paragrafo "Regolarità edilizia", è archiviata al Comune di Anzio una domanda di condono del 01 aprile 1986, prot. n°9321, ai sensi della legge 47/85, registrata al n. 3730 e ..."sono stati presentati n. 2 modelli 47/85-D, il primo (Md. 47/85 Progr. 0319657202/1) contraddistinto con il numero 1 riguarda mq. 300,00 di superficie destinati ad Attività Commerciale al foglio catastale n. 38 e particella n. 493 sub 1, mentre il numero 2 (Md. 47/85 Progr. 0319657202/2) riguarda mq. 2.523,95 di superficie destinata ad Attività Industriale-Artigianale al foglio Catastale n. 38 e particella n. 125/2-3-4 - 493/2 - 494 - 399/2". Il sottoscritto CTU non ha apportato le eventuali variazioni catastali in quanto coinvolto il comproprietario non eseguito.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 493, Sub. 501, Categoria D8, Graffato part. 125, sub 503

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (7/9)

Il criterio di stima adottato per la valutazione del bene in oggetto è quello del più probabile valore di mercato dell'immobile rilevato dai prezzi di compravendita d'immobili aventi caratteristiche similari a quello oggetto di stima tenendo presente che si hanno valori più alti o più bassi di quelli medi della zona in funzione di fattori quali l'aspetto, la presenza di servizi, la dimensione, la posizione intesa sia come ubicazione sia come qualità degli affacci, la qualità dei manufatti e del loro stato di manutenzione.

Partendo, quindi, da un valore intermedio si sono esaminate le caratteristiche positive e negative che influiscono sullo stesso valore: - localizzazione dell'immobile: l'unità immobiliare

è parte di un edificio di maggiore consistenza posizionato in una zona residenziale distante dalla zona commerciale e dalle necessarie attrezzature collettive (negozi, uffici, mercati, ecc.) di relax e di socializzazione della località Lavinio circa 1,9 km (quindi dalla stazione ferroviaria Lido di Lavinio circa 2,5 km) dal lungomare circa 2,4 km e dal centro della cittadina Anzio circa 8,4 km; - posizione dell'unità immobiliare: normali le caratteristiche di prospicenza così come quelle di luminosità; - caratteristiche tecnologiche: normali le finiture esterne ed interne e normale la situazione strutturale (non ci sono evidenti fenomeni di dissesto); - caratteristiche produttive: (dell'unità immobiliare): vedere quanto specificato al paragrafo "regolarità edilizia" e "Descrizione".

Criteri di stima: La stima sarà determinata con il metodo sintetico, che consiste nell'applicare al parametro base di valutazione (il metro quadro di superficie lorda) un valore corrispondente ai prezzi di mercato praticati nella zona di compravendita di fabbricati analoghi verificatisi in epoca prossima a quella della stima e con il metodo analitico, che permette un controllo del valore ottenuto con il precedente metodo, basato sulla capitalizzazione del reddito prodotto dall'immobile, risalendo così al suo valore attraverso una via indiretta quale il reddito prodotto.

Metodo Sintetico:

$$V = SL \times V_{mq} \quad \text{dove:}$$

V = valutazione immobile

SL = superficie linda in mq.

V/mq = valore a metro quadro

I prezzi unitari del mercato immobiliare delle località limitrofe, in quanto non presenti per la località in cui è situato l'immobile, rilevati in base ad indagini effettuate presso le agenzie immobiliari del luogo e dall'Osservatorio immobiliare del sito informatico dell'Agenzia del territorio, riferite al 1° semestre del 2019, hanno determinato un prezzo, riferito alla superficie linda, che oscilla tra 1.400,00 e 2.000,00 €/mq. In base alle considerazioni e caratteristiche dell'immobile innanzi descritte ed all'attuale congiuntura economica con il mercato immobiliare in ribasso o stabile, lo scrivente ritiene indicare un valore di 600,00 €/mq applicando i relativi coefficienti di riduzione nelle varie destinazioni d'uso e condizione. Con il valore attribuito di 600,00 €/mq si ha un valore complessivo di stima del bene di € 405.990,00, come da tabella sottostante.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (7/9) pertanto, come da tabella sottostante, "il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato quota pari a 7/9 (77,7%) dell'intera proprietà può essere indicato in € 315.454,23.

Metodo Analitico: $V = Rn / i$ dove:

V = valutazione immobile

Rn = rendita netta annua

i = saggio di capitalizzazione

La rendita netta Rn è ricavata dal reddito lordo annuo RL ordinario rilevato dal mercato locativo cui vanno detratte le spese di gestione a carico del proprietario che, in genere, si assumono nell'ordine del 40%; la stima si risolve nell'attualizzazione, ad opportuno saggio di capitalizzazione i. Per la determinazione del saggio si sono esaminate le caratteristiche positive e negative che influiscono sulla misura dello stesso saggio. Ne consegue la determinazione di un saggio dell'ordine del 3%. Nel caso in oggetto, considerata l'ubicazione dell'immobile, il grado di finitura, le caratteristiche tecnico-costruttive nonché lo stato di conservazione, si ritiene che il reddito lordo mensile presunto, desunto dalle fonti già citate per il metodo diretto, valutando anche l'attuale momento economico, può ammontare a circa Euro 1.700,00.

$$RL = € 1.700,00 \times 12 \text{ mensilità} = € 20.400,00;$$

$$Rn = RL - \text{spese (circa 40\%)} = € 20.400,00 - 40\% = € 12.240,00;$$

$$V = € 12.240,00 / 0,03 = € 408.000,00.$$

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (7/9) pertanto, € 317.016,00.
 La somma, in questo caso anche se non perfettamente coincidente, conferma in modo oggettivo il valore dell'immobile ottenuto con il metodo diretto.

Valore immobile pignorato:

Il valore dell'immobile pignorato viene infine determinato sottraendo, al valore dell'immobile, determinato con il metodo diretto, i costi già indicati al paragrafo "Regolarità edilizia" e di seguito elencati: - spese necessarie al ripristino dello stato dei luoghi delle opere edilizie realizzate abusivamente (vedere paragrafo "Regolarità edilizia"), elaborate secondo le Tariffe regionali dei prezzi 2012 per opere edili, stradali, impiantistiche e idrauliche (BURL n.41 del 2012):

- smontaggio infissi, demolizione murature di tamponamento, demolizione pavimento e controsoffitto dei volumi abusivi: a corpo € 1.700,00;
- smontaggio tettoie esterne: a corpo € 800,00;
- carico e trasporto a discarica autorizzata dei materiali di risulta = a corpo € 5.000,00;
TOTALE € 7.500,00.

- Definizione pratica di sanatoria edilizia = a forfait € 15.000,00.
- Pratica edilizia per il ripristino dello stato dei luoghi, variazione delle partizioni interne ed eventualmente il frazionamento, come da sentenza di divisione = a forfait € 5.000,00.

VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE PIGNORATO (come desunto dal calcolo del metodo diretto) = € 405.990,00, l'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (7/9).

Si può concludere quindi (come da tabella sottostante) che "il più probabile valore di mercato dell' immobile pignorato", quota pari a 7/9 (77,7%) dell'intera proprietà, può essere indicato in € 315.454,23- € 7.500,00 - € 15.000,00 - € 5.000,00 = € 287.954,23 in cifra tonda € 288.000,00 (valore finale di stima).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totali
Bene N° 2 - Locale commerciale Anzio (RM) - Via Dante Alighieri s.n.c., piano T - S1	676,65 mq	600,00 €/mq	€ 405.990,00	77,7%	€ 315.454,23
Valore di stima:					€ 315.454,23

Valore finale di stima: € 288.000,00



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.

Velletri, li 04/05/2020



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ciarla Federica

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - 1 - PLANIMETRIE DÌ RILIEVO IMMOBILE_LOTTO 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - 2 - PLANIMETRIE DÌ RILIEVO IMMOBILE_LOTTO 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - 3 - DOC. FOTOGRAFICA_781-17_LOTTO 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - 4 - DOC. FOTOGRAFICA_781-17_LOTTO 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - 5 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE_LOTTO 1 E 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - 6 - DOCUMENTAZIONE UFFICIO TECNICO_LOTTO 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - 7 - DOCUMENTAZIONE UFFICIO TECNICO_LOTTO 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - 8 - NOTE UFFICIO TECNICO E UFFICIO CONDONO COMUNE DÌ ANZIO_LOTTO 1 E 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - 9 - CERTIFICATO DÌ RESIDENZA, STATO DÌ FAMIGLIA E STATO LIBERO
- ✓ Altri allegati - 10 - VERBALI DÌ SOPRALLUOGO_LOTTO 1 E 2
- ✓ Altri allegati - 11 - RATE CONDOMINIALI_LOTTO 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - 12 - DESCRIZIONE IMMOBILI 781-17_LOTTO 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - 13 - DESCRIZIONE IMMOBILI 781-17_LOTTO 2



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Negozio ubicato a Anzio (RM) - Via Ardeatina s.n.c., interno 2, piano T
Oggetto di perizia è la porzione immobiliare sita in Anzio (RM) Via Ardeatina s.n.c., parte di un complesso immobiliare di maggiore consistenza costituito da due villini denominati "A" e "B" e più precisamente: - negozio posto al piano terra del Villino "A", distinto con il numero interno 2, con accesso carrabile e pedonale, attraverso corte comune attraverso e passaggio nell' unità immobiliare confinante di persone terze non esecutate, da Via Ardeatina s.n.c.. In prossimità dell' accesso carrabile non è presente il numero civico, gli uffici comunali non hanno fornito prove documentali in merito. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 175, Sub. 2, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (8/9) Destinazione urbanistica: L'immobile in base alle norme del vigente P.R.G., ricade in "zona B1" e il lotto di terreno risulta essere interessato dal P.T.P - Ambito territoriale 10.

Prezzo base d'asta: € 111.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Anzio (RM) - Via Dante Alighieri s.n.c., piano T - S1
Oggetto di perizia è l'immobile sito in Anzio(RM) località Lavinio, Via Dante Alighieri s.n.c. e più precisamente: - locale commerciale al piano terra e magazzino al piano seminterrato con annessa corte di pertinenza esclusiva, cui si accede, attraverso viale comune di accesso, da Via Dante Alighieri s.n.c.. In prossimità dell' accesso carrabile e pedonale non è presente il numero civico, gli uffici comunali non hanno fornito prove documentali in merito. Il sottoscritto CTU ritiene opportuno specificare che l'immobile è distinto al N.C.E.U. al Foglio 38, Particella 125, Sub 503, e Particella 493, Sub 501, tra loro graffiate, Categoria D/8 mentre nella nota di trascrizione della sentenza di divisione del 05/05/2008, numero di repertorio 4966/2008 trascritta presso la CC.RR.II di Roma 2 il 24/07/2014 al n. 34996/21782 la categoria catastale indicata è "C1" inoltre che, come specificato al paragrafo "Regolarità edilizia", è archiviata al Comune di Anzio una domanda di condono del 01 aprile 1986, prot. n°9321, ai sensi della legge 47/85, registrata al n. 3730 e ..."sono stati presentati n. 2 modelli 47/85-D, il primo (Md. 47/85 Progr. 0319657202/1) contraddistinto con il numero 1 riguarda mq. 300,00 di superficie destinati ad Attività Commerciale al foglio catastale n. 38 e particella n. 493 sub 1, mentre il numero 2 (Md. 47/85 Progr. 0319657202/2) riguarda mq. 2.523,95 di superficie destinata ad Attività Industriale-Artigianale al foglio Catastale n. 38 e particella n. 125/2-3-4 - 493/2 - 494 - 399/2". Il sottoscritto CTU non ha apportato le eventuali variazioni catastali in quanto coinvolto il comproprietario non esegutato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 493, Sub. 501, Categoria D8, Graffato part. 125, sub 503

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (7/9) Destinazione urbanistica: L'immobile in base alle norme del vigente P.R.G., ricade in zona B5 di P.R.G. e l'area interessata non risulta sottoposta a vincoli.

Prezzo base d'asta: € 288.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 781/2017 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 111.000,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Via Ardeatina s.n.c., interno 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	8/9
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 175, Sub. 2, Categoria C1	Superficie	67,72 mq
Descrizione:	Objetto di perizia è la porzione immobiliare sita in Anzio (RM) Via Ardeatina s.n.c., parte di un complesso immobiliare di maggiore consistenza costituito da due villini denominati "A" e "B" e più precisamente: - negozio posto al piano terra del Villino "A", distinto con il numero interno 2, con accesso carrabile e pedonale, attraverso corte comune e passaggio nell' unità immobiliare confinante di persone terze non esecutate, da Via Ardeatina s.n.c.. In prossimità dell' accesso carrabile non è presente il numero civico, gli uffici comunali non hanno fornito prove documentali in merito.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 288.000,00

Bene N° 2 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Via Dante Alighieri s.n.c., piano T - S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	7/9
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 493, Sub. 501, Categoria D8, Graffato part. 125, sub 503	Superficie	676,65 mq
Descrizione:	Objetto di perizia è l'immobile sito in Anzio(RM) località Lavinio, Via Dante Alighieri s.n.c. e più precisamente: - locale commerciale al piano terra magazzino al piano seminterrato con annessa corte di pertinenza esclusiva, cui si accede, attraverso viale comune di accesso, da Via Dante Alighieri s.n.c.. In prossimità dell' accesso carrabile e pedonale non è presente il numero civico, gli uffici comunali non hanno fornito prove documentali in merito. Il sottoscritto CTU ritiene opportuno specificare che l'immobile è distinto al N.C.E.U. al Foglio 38, Particella 125, Sub 503, e Particella 493, Sub 501, tra loro graffate, <u>Categoria D/8</u> mentre nella nota di trascrizione della sentenza di divisione del 05/05/2008, numero di repertorio 4966/2008 trascritta presso la CC.RR.II di Roma 2 il 24/07/2014 al n. 34996/21782 la categoria catastale indicata è "C1" inoltre che, come specificato al paragrafo "Regolarità edilizia", è archiviata al Comune di Anzio una domanda di condono del 01 aprile 1986, prot. n°9321, ai sensi della legge 47/85, registrata al n. 3730 e "...sono stati presentati n. 2 modelli 47/85-D, il primo (Md. 47/85 Progr. 0319657202/1) contraddistinto con il numero 1 riguarda mq. 300,00 di superficie destinati ad Attività Commerciale al foglio catastale n. 38 e particella n. 493 sub 1, mentre il numero 2 (Md. 47/85 Progr. 0319657202/2) riguarda mq. 2.523,95 di superficie destinata ad Attività Industriale-Artigianale al foglio Catastale n. 38 e particella n. 125/2-3-4 - 493/2 - 494 - 399/2". Il sottoscritto CTU non ha apportato le eventuali variazioni catastali in quanto coinvolto il comproprietario non esecutato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

**Continuità trascrizioni
ex art. 2650 c.c.:**

NO



TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N°781/17

promossa da:
contro:

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Negozio ubicato a Anzio (RM) - Via Ardeatina s.n.c., interno 2, piano T.



Il sottoscritto CTU, relativamente alla completezza della documentazione in atti atta ad identificare l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare, rimanda alle relazioni preliminari, depositate dall'avvocato delegato, per le attente valutazioni esposte.

I dati indicati nel pignoramento corrispondono e consentono l'individuazione del bene anche se, la denominazione della strada nella documentazione catastale e nell'atto di pignoramento è (Via Ardeatina n. 406) **invece dell'attuale Via Ardeatina s.n.c.**, in prossimità dell' accesso carrabile non è presente il numero civico, gli uffici comunali non hanno fornito prove documentali in merito inoltre, le quote di proprietà specificate nella visura catastale:

proprietaria per 2/9, proprietario per 2/9,

proprietario per 2/9 e proprietaria per 3/9 sono errate in quanto, come specificato nel certificato notarile, ..."*le quote esatte di spettanza del bene in oggetto relativamente agli eredi di sarebbero dovute essere, in esito alla divisione, 6/9 a e 1/9 ciascuno ai tre figli ,*

Descrizione dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare

Oggetto di perizia è la porzione immobiliare sita in Anzio (RM) Via Ardeatina s.n.c., parte di un complesso immobiliare di maggiore consistenza costituito da due villini denominati "A" e "B" e più precisamente:

- negozio posto al piano terra del Villino "A", distinto con il numero interno 2, con accesso carrabile e pedonale, attraverso corte comune e passaggio nell' unità immobiliare confinante di persone terze non esecutate, da Via Ardeatina s.n.c..

L'immobile è posizionato in una zona residenziale poco distante dalle attività commerciali e dalle necessarie attrezzature collettive (negozi, uffici, mercati, ecc.) di relax e di socializzazione situate in prossimità di Via Ardeatina, arteria di notevole importanza in quanto di collegamento anche agli altri comuni limitrofi, e dalla zona commerciale della località denominata Lavinio (quindi dalla stazione ferroviaria Lido di Lavinio) dal lungomare e dal centro della cittadina Anzio.



Più precisamente, il negozio al piano terra è composto da: zona esposizione e n. 1 bagno per una superficie utile totale del negozio di circa **mq 62,25** e londa di **mq 70,55** oltre a portico per una superficie di **mq 16,00**.

Il negozio ha un'altezza interna degli ambienti misurata dal piano di calpestio al controsoffitto nella zona espositiva pari a mt 2,70 mentre l'altezza nel wc misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio è pari a mt 3,30.

E' distinto al N.C.E.U. al Foglio 27, Particella 175, sub 2 cat. C/1, Classe 5, Consistenza 58 mq, Rendita catastale € 1.710,40, intestato erroneamente a per 2/9, per 2/9, per 2/9 e per 3/9.

L'immobile è confinante con locale distinto con il numero interno 1/A, locale distinto con il numero interno 3/A, distacco verso Via Ardeatina, salvo altri.

Come desunto dagli elaborati di progetto archiviati presso l'Ufficio tecnico del Comune di Anzio, l'unità immobiliare è parte di un complesso immobiliare di maggiore consistenza costituito da due villini denominati "A" e "B" e più precisamente del villino "A", costruiti con licenza edilizia n. 7202 e licenza edilizia n. 7203 del 01/09/1971 - P.E. 8528 (nel fascicolo è presente la copia della licenza n. 7203) rilasciate rispettivamente al Sig. " e

relative alla costruzione dei villini sopra citati in Località Lavinio. In data 16/02/1972 prot. n. 2829 è stato comunicato l'inizio dei lavori. Come da documentazione presente nel fascicolo: in data 02/08/1979 la pratica è stata ..."trasferita dai" e ..."in tale occasione, gli venne attribuito il N. 8528". Successivamente in data 15/12/1979 ..."le licenze nn° 7202 e 8528 intestate alla S RESIDENZIALE II sono da intendersi trasferite alla".

Alle licenze sopra citate, si sono susseguite diverse "varianti", in particolare ..."la variante presentata dalla ..."richiesta con protocollo n°2332 del 29.2.1980...approvata dalla C.E.C. del 9.6.1978 ai sensi della delibera consiliare 11.10.1977 n°256 e del deliberato della Commissione Edilizia Comunale 9.6.1978 n°305" ... relativa al frazionamento interno dell'unità immobiliare, poi descritte nell'Autorizzazione di Abitabilità. In data 10/04/1981 è stato presentato certificato di collaudo e in data 07/10/1981 è stata rilasciata dal Comune di Anzio Autorizzazione di Abitabilità, in cui gli immobili vengono descritti così come riportati sul grafico oggetto della variante sopra citata. Il sottoscritto CTU, non avendo rinvenuto all'interno del fascicolo il titolo autorizzativo relativo alla variante sopra citata, inoltrava istanza al Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Anzio, in data 22/01/2020, prot. n. 3830 chiedendo di specificare se il titolo autorizzativo relativo alla variante fosse stato rilasciato e se l'Autorizzazione di Abitabilità, ottemperì la mancanza del suddetto titolo autorizzativo e pertanto gli immobili in essa descritti, vengano comunque considerati "regolari" dal punto di vista urbanistico - edilizio. L'Ufficio Tecnico comunale con nota trasmessa attraverso mail pec del 28/01/2020, prot. n. 5028/2020 RIF. 3830/2020 e



rettificata in data 04/02/2020 per mero errore materiale, affermava che ... "il titolo autorizzativo relativo alla variante presentato dalla esaminato dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 09.06.1978 verbale n° 305 con parere FAVOREVOLE, non risulta essere stato rilasciato in quanto non presente all'interno del fascicolo di riferimento" ... ed inoltre che ... "L'Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Comune in data 07.10.1981 descrive gli immobili così come riportati sul grafico oggetto di variante esaminato dalla C.E.C. nella seduta del 09.06.1978 pertanto l'immobile rappresentato sulla variante risulta regolare dal punto di vista edilizio-urbanistico".

L'immobile è difforme, per modifiche alle tramezzature interne e modifiche alle tramezzature di suddivisione dalle altre unità immobiliari, diversa configurazione delle aperture ed infine per l'ampliamento della zona espositiva con chiusura di un portico, rispetto al grafico relativo alla variante sopra citata, opere per le quali è sconosciuta la legittimità e non esistono richieste di condono edilizio, come dichiarato nella nota di risposta degli uffici comunali competenti del 20/01/2020 prot. UTC. n. 3151, dopo istanza del sottoscritto del 14/01/2020 prot. n. 1827 e quindi si ritengono opere edilizie abusive.

Il sottoscritto CTU ritiene possibile affermare che, per quanto riguarda la diversa configurazione delle tramezzature interne, come anche confermato dal tecnico dell'Ufficio tecnico del comune di Anzio, trattandosi di opere eseguite senza le necessarie autorizzazioni, queste sono però sanabili, ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001, ad eccezione delle tramezzature che identificano il frazionamento dalle altre unità immobiliari in quanto nel caso specifico coinvolgono proprietà di persone terze non esecutate infine, i restanti abusi elencati in precedenza, non sono sanabili e dalla stima sono stati decurtati i costi necessari alla definizione della pratica edilizia per il ripristino dello stato dei luoghi e per legittimare le variazioni alle partizioni interne oltre che le spese necessarie al ripristino dello stato dei luoghi delle opere edilizie realizzate abusivamente.

L'immobile, come dichiarato da uno degli esecutati, è utilizzato dalla società senza alcun titolo e pertanto deve considerarsi "occupato da terzi senza titolo". Il sottoscritto CTU ha inoltre verificato, che non è registrato presso l'Agenzia delle Entrate - ufficio territoriale di Velletri, nessun contratto di locazione.

Il sottoscritto CTU ha potuto accertare presso l'amministratrice del complesso immobiliare, Sig. ra [REDACTED] che gli oneri condominiali a carico del bene pignorato, consolidati alla data del 30/03/2020, ammontano ad € 422,02.

Riepilogando le superfici per la stima dell'immobile sono le seguenti:

- negozio al piano terra composto da zona esposizione e n. 1 bagno per una Superficie utile **mq 49,40** e londa di **mq 54,80** oltre a n. 2 portici per una superficie utile complessiva di **mq 32,30**.



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (8/9).
Si può concludere quindi che "il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato", quota pari a 8/9 (88,8%) dell'intera proprietà, può essere indicato in € 120.270,72 - € 4.400,00 - € 5.000,00 = € 110.870,72 in cifra tonda € 111.000,00 (valore finale di stima).

Velletri, 27/05/2020

Il C.T.U.
(Arch. Federica CIARLA)



00049 Velletri (Roma) Via Madonna degli Angeli, 34 - tel 333.52.00.654
e-mail ciarla.federica@yahoo.it - pec f.ciarla@pec.archrm.it - partita iva 13755731000

4

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



TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N°781/17

promossa da:

contro:

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** – Locale commerciale (categoria catastale D/8) ubicato a Anzio (RM) - Via Dante Alighieri s.n.c., piano T – S1.



Il sottoscritto CTU, relativamente alla completezza della documentazione in atti atta ad identificare l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare, rimanda alle relazioni preliminari, depositate dall'avvocato delegato, per le attente valutazioni esposte.

I dati indicati nel pignoramento corrispondono e consentono l'individuazione del bene anche se, la denominazione della strada nella documentazione catastale e nell'atto di pignoramento è (Via Dante Alighieri n. 39) **invece dell'attuale Via Dante Alighieri s.n.c.**, il sottoscritto CTU ritiene opportuno specificare che nella planimetria catastale dell'immobile è graficizzata, a parere del sottoscritto, la particella 494 proprietà di persone terze non esecutate.

Descrizione dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare

Oggetto di perizia è l'immobile sito in Anzio(RM) località Lavinio, Via Dante Alighieri s.n.c. e più precisamente: - locale commerciale al piano terra e magazzino al piano seminterrato con annessa corte di pertinenza esclusiva, cui si accede, attraverso viale comune di accesso, da Via Dante Alighieri s.n.c..

Nella nota di trascrizione della sentenza di divisione del 05/05/2008, numero di repertorio 4966/2008 trascritta presso la CC.RR.II di Roma 2 il 24/07/2014 al n. 34996/21782 la categoria catastale indicata è "C1" mentre, come specificato nel prosieguo della seguente relazione, è archiviata al Comune di Anzio una domanda di condono del 01 aprile 1986, prot. n°9321 , ai sensi della legge 47/85, registrata al n. 3730 e ..."sono stati presentati n. 2 modelli 47/85-D, il primo (Md. 47/85 Progr. 0319657202/1) contraddistinto con il numero 1 riguarda mq. 300,00 di superficie destinati ad Attività Commerciale al foglio catastale n. 38 e particella n. 493 sub 1, mentre il numero 2 (Md. 47/85 Progr. 0319657202/2) riguarda mq. 2.523,95 di superficie destinata ad Attività Industriale-Artigianale al foglio Catastale n. 38 e particella n. 125/2-3-4 - 493/2 - 494 - 399/2".

Il sottoscritto CTU non ha apportato le eventuali variazioni catastali in quanto coinvolto il comproprietario non esegutato.



L'immobile è posizionato in una zona residenziale distante dalle attività commerciali e dalle necessarie attrezzature collettive (negozi, uffici, mercati, ecc.) di relax e di socializzazione, situate nella località denominata Lavinio (quindi dalla stazione ferroviaria Lido di Lavinio) dal lungomare e dal centro della cittadina Anzio.

Il locale commerciale al piano terra è composto da, n. 2 zone espositive, n. 1 atrio, n. 2 wc, n. 2 disimpegni e n. 4 uffici per una superficie utile totale di circa **mq 300,00** e londa di **mq 346,30**; il magazzino al piano seminterrato con n. 1 ripostiglio, ha una superficie utile totale di circa **mq 187,35** e londa di **mq 220,70**; i locali espositivi esterni composti da: n. 3 stanze espositive hanno una superficie utile totale di circa **mq 63,55** e londa di **mq 69,00**; corte di **mq 980,60** e n. 2 tettoie esterne per una superficie totale di **mq 46,90**.

L'altezza degli ambienti misurata dal piano di calpestio al controsoffitto è variabile nei vari ambienti: nel ripostiglio al piano seminterrato è variabile da un minimo di circa mt 1,00 a un massimo di mt 2,40 e nel magazzino è variabile da un minimo di circa mt 2,05 a un massimo di mt 2,40, nel locale commerciale al piano terra è variabile nei vari ambienti da un minimo di circa mt 2,35 a un massimo di mt 3,10.

L'immobile è distinto al N.C.E.U. al Foglio 38, Particella 493 sub 501 graffata alla Particella 125 sub 503, Cat. D/8, Rendita catastale € 8.128,30, piano T - S1, interno 1, intestato a er 2/9, per 2/9, per 2/9 e per 3/9.

Il locale commerciale al piano terra è confinante con distacco verso Via Dante Alighieri, distacco proprietà , lastrico solare di copertura per i rimanenti lati, salvo altri e il magazzino al piano seminterrato è confinante con distacco verso Via Dante Alighieri, distacco proprietà [REDACTED] particella 493 sub 502, salvo altri.

Dagli archivi dell'Ufficio Tecnico comunale è presente Licenza Edilizia n. 8943 del 24/10/1974 rilasciata ai Sig.ri , e

in qualità di proprietari, relativa alla realizzazione di un capannone agricolo in località Lavinio che come da documentazione in atti"è stato costruito...nel periodo dal 15.12.1974 al 20.11.1975".

È archiviata inoltre, una domanda di condono al Comune di Anzio in data 01 aprile 1986, prot. n°9321, ai sensi della legge 47/85, registrata al n. 3730, come da nota dell'ufficio tecnico comunale del 20/01/2020 prot. U.T.C. n. 3149 dopo richiesta del sottoscritto del 14/01/2020 prot. n. 1827, risulta che ..."sono stati presentati n. 2 modelli 47/85-D, il primo (Md. 47/85 Progr. 0319657202/1) contraddistinto con il numero 1 riguarda mq. 300,00 di superficie destinati ad Attività Commerciale al foglio catastale n. 38 e particella n. 493 sub 1, mentre il numero 2 (Md. 47/85 Progr. 0319657202/2) riguarda mq. 2.523,95 di superficie destinata ad Attività Industriale-Artigianale al foglio Catastale n. 38 e particella n. 125/2-3-4 - 493/2 - 494 - 399/2". A oggi, nella pratica di condono edilizio, non



risulta pervenuta tutta la documentazione in quanto, come specificato nella nota dell'ufficio tecnico comunale specificata in precedenza, ..."Per ottenere il titolo Edilizio in Sanatoria la suddetta pratica è carente della sottoelencata documentazione:- Saldo Oblazione...; - Atto sostitutivo di notorietà...; - Perizia giurata ...; - Certificato di Idoneità Statica; - Ricevuta Avvenuto Accatastamento; - PROGETTO.....; - Computo Metrico Estimativo....; - Scheda sommatoria dei "K"; - Versamento ONERI CONCESSORI...; - Versamento ...DIRITTI DI SEGRETERIA" pertanto.. "Il Titolo Abilitativo Edilizio in sanatoria potrà essere rilasciato solo ad integrazione avvenuta".

L'immobile è difforme, dal grafico allegato alla sanatoria edilizia in corso, per opere realizzate senza le necessarie autorizzazioni e cioè: modifiche alle partizioni interne sia al piano seminterrato che al piano terra, realizzazione di ulteriori ambienti espositivi esterni, realizzazione di n. 2 tettoie esterne e frazionamento, di quello che sul grafico è indicato come deposito/magazzino al piano seminterrato, come da sentenza di divisione.

Il sottoscritto CTU ritiene possibile affermare che, per quanto riguarda la diversa configurazione delle tramezzature interne e per il frazionamento, di quello che sul grafico è indicato come deposito/magazzino al piano seminterrato, come anche confermato dal tecnico dell'Ufficio tecnico del comune di Anzio, trattandosi di opere eseguite senza le necessarie autorizzazioni, queste sono però sanabili, ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 mentre i restanti abusi elencati in precedenza, non sono sanabili e dalla stima sono stati decurtati i costi per la definizione della pratica di condono edilizio, i costi per la pratica edilizia per il ripristino dello stato dei luoghi, per la variazione delle partizioni interne, ed eventualmente il frazionamento di quello che sul grafico è indicato come deposito/magazzino al piano seminterrato, come da sentenza di divisione ed infine le spese necessarie al ripristino dello stato dei luoghi delle opere edilizie realizzate abusivamente.

Riassumendo le superfici per la stima dell'immobile (come da domanda di sanatoria) sono così determinate:

Attività commerciale al piano terra: Superficie utile **mq 300,00** e londa di **mq 346,30**;

Magazzino e ripostiglio al piano seminterrato (compreso nella superficie destinata ad attività industriale - artigianale citata nella domanda di sanatoria): Superficie utile **mq 187,35** e londa di **mq 220,70**; corte di pertinenza di **mq 1.096,50**.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (7/9). Si può concludere quindi che "il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato", quota pari a 7/9 (77,7%) dell'intera proprietà, può essere indicato in € 315.454,23 - € 7.500,00 - € 15.000,00 - € 5.000,00 = € 287.954,23 in cifra tonda € 288.000,00 (valore finale di stima).