

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Nasta Bartolomeo Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 187/2024 del R.G.E.

prom

090267
0267
1
3...o (TV)

contro

M



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 187/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 186.691,40	14



All'udienza del 04/06/2024, il sottoscritto Ing. Nasta Bartolomeo Giovanni, con studio in Via Arturo Reali, 2 - 00047 - Marino (RM), email studionasta@libero.it, PEC b.nasta@pec.ording.ing.roma.it, Tel. 06 93 84 888, Fax 06 93 84 888, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - via Saturno n.36 bis, edificio unico, interno 3/A, piano S1-T

Piena proprietà di una villetta sita nel Comune di Anzio (Rm) alla via Saturno n.36 bis, distinta con il numero interno 3/A, distribuita su due livelli (piano seminterrato e terra), con annesso locale garage al piano terra distinto con il numero interno 3/B e corte esclusiva. Il piano seminterrato è composto da un locale cantina e il piano terra da un ingresso soggiorno, da una cucina, da due bagni, un disimpegno, da tre camere, balcone a livello e portici. La villetta confina con l'interno 4/B, con l'interno 3/B e con la corte di pertinenza dell'interno 2/A, salvo altri. Il locale garage al piano terra, confina con spazio di manovra per più lati e con mura perimetrali, salvo altri.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - via Saturno n.36 bis, edificio unico, interno 3/A, piano S1-T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile è stato acquistato da:

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo		Dati catastali
Dal 29/11/2009 al 12/09/2024		Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 2873, Sub. 10 Categoria C6 Cl.2, Cons. 17 mq Superficie catastale 21 mq Rendita € 110,63 Piano T
Dal 22/12/2009 al 29/11/2011	##North Cantieri srl ## con sede in Anzio (Rm) - C.F.10054121008 - proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 2873, Sub. 10 Categoria C6 Cl.2, Cons. 17 mq Rendita € 110,63 Piano T
Dal 22/12/2009 al 29/11/2011	##North Cantieri srl ##con sede in Anzio (Rm) - C.F. 100454121008 - proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 2873, Sub. 4 Categoria A7 Cl.4, Cons. 7 vani Rendita € 958,03 Piano Piano S1 - T Graffato 11
Dal 29/11/2011 al 12/09/2024	##North Cantieri srl ##con sede in Anzio (Rm) - C.F. 100454121008 - proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 2873, Sub. 11 Categoria A7 Cl.4, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 143 mq Rendita € 1.026,46 Piano S1-T Graffato 4

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	2873	11		A7	4	7,5 vani	144 mq	1026,46 €	S1-T	4
	7	2873	10		C6	2	17 mq	21 mq	110,63 €	T	

Corrispondenza catastale

Gli immobili sono intestati in catasto alla parte debitrice (vedasi ALLEGATO 3 - Visure storiche e planimetrie catastali). Dal sopralluogo effettuato, si è constatato che il villino (part.lla n.2873 sub 11 graffato 4), ha subito delle variazioni, per cui la planimetria catastale attuale non rappresenta più l'immobile pignorato nella sua attuale consistenza. Occorre quindi, una volta regolarizzato l'immobile, aggiornare la planimetria catastale e presentare a proprie spese all'Agenzia delle Entrate - Servizio del Territorio - un nuovo docfa.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buone condizioni (vedasi Allegato 4 - Documentazione fotografica).

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato pur inserito in un contesto immobiliare, non ha parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravante sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il villino oggetto della presente procedura immobiliare composta da piano terra e da piano seminterrato adibito a cantina, fa parte della tipologia A del plesso edilizio a forma di L costituito da quattro appartamenti che hanno quasi tutti le stesse caratteristiche costruttive, con accesso indipendente rivolto verso lo spazio esterno a servizio del plesso che è stato adibito a parcheggio e verde, ed è provvisto di giardino sia nella parte del prospetto principale con posto auto all'interno e locale garage, che nella parte del prospetto secondario (prospetto D).

Copertura a tetto realizzata da solaio in c.a e laterizio, con sovrastanti tegole

Struttura portante: in cemento armato

Solai d'interpiano: in latero cemento e ferro

Scala di collegamento tra il piano seminterrato e il piano terra in c.a.

Pareti esterne: tamponature a doppia fodera di mattoni forati di laterizio con interposto materiale isolante rifinite con intonaco premiscelato a base di sabbia selezionata e leganti cementizi, per la maggior parte, tinteggiate con tinte a pastello a tonalità calda, tranne il prospetto principale e una porzione del prospetto laterale e del prospetto secondario D, che hanno un rivestimento in mattoncini e in pietra naturale una parte della parete del prospetto laterale e una porzione del prospetto del prospetto secondario (D).

Pareti divisorie: forati di laterizio, intonacati e tinteggiati

Pavimentazione interna: in ceramica

Infissi esterni: in legno con vetro camera e persiane in ferro

Infissi interni: in legno

Impianto elettrico: realizzato sottotraccia

Impianto idrico: realizzato sottotraccia

Impianto termico: caldaia centralizzata alimentata a GPL (il bombolone di stoccaggio è interrato ed è posizionato sulla corte prospiciente al prospetto secondario)

Impianto di climatizzazione: il soggiorno e una camera da letto, hanno un climatizzatore

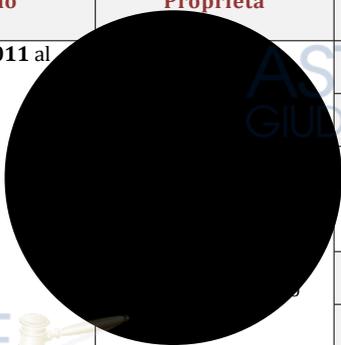
Forniture e servizi pubblici: l'approvvigionamento dell'acqua per usi domestici è garantita dall'acquedotto pubblico, lo smaltimento delle acque reflue avviene attraverso fognatura pubblica

L'immobile si presenta in buone condizioni di conservazione (vedasi ALLEGATO 4 - Documentazione fotografica)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento è occupato senza titolo opponibile alla procedura, dalla sig.ra Doriana Remiddi ex coniuge del Signor Giuseppe Monteforte e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/11/2011 al 16/09/2024		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vangi Francesco - Cisterna di Latina (Lt)	29/11/2011	1340	929
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	01/12/2011	63104	39967
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno su cui è stato realizzato l'immobile,ricade secondo le previsioni della variante al PRG adottata con D.C.C.del Comune di Anzio n.23 dell'11 Marzo 2002 e approvata con D.G.R.n.1259 del 17/12/2004 e pubblicata il 19/02/2005 sul supplemento ordinario n.2 al Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n.5,in ZONA "B4".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

Da verifiche effettuate presso il Servizio Complesso Politiche per il Territorio del Comune di Anzio si è accertato che il complesso edilizio è stato realizzato,stipulata in data 10 Ottobre 2007 Rep.3036 la convenzione tra il Comune di Anzio e i signori Vellitri Mario e Ranalli Doriana Teodora ,atta a definire i modi e i tempi per la realizzazione degli interventi pubblici e di uso pubblico,sull'area prospiciente al nuovo insediamento abitativo (vedasi Allegato 5 - Convenzione),in base al permesso di costruire n.19547 rilasciato dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Anzio in data 29/07/2008 ai signori Vellitri Mario e Ranalli Doriana Teodora (vedasi ALLEGATO 6 - Permesso di Costruire n.19547) volturato in data 04/02/2008 alla Società North Cantieri srl con sede in Anzio alla via valle Schioia n.52(vedasi ALLEGATO 7 -Voltura) e successiva variante in corso d'opera del 20 Aprile 2009 - Permesso di costruire n.20777 (vedasi Allegato 8 - permesso di variante e progetto) e D.I.A. del 6 Novembre 2009 (vedasi ALLEGATO 9 - progetto D.I.A.).In data 5 Gennaio 2011,il Responsabile U.O.Politiche del Territorio Espropri e Mobilità del Comune di Anzio ha rilasciato l'autorizzazione di agibilità(vedasi - ALLEGATO n.10 - Autorizzazione di agibilità).

Dal sopralluogo effettuato il 8 Luglio 2024,è emerso quanto segue:

confrontando lo stato attuale dell'appartamento (vedasi Allegato 2 - Planimetria dello stato attuale) con lo stato tipo riportato nell'Elaborato grafico della variante in corso d'opera n.20777 (vedasi Allegato 8 - Pianta seminterrato post operam e pianta piano terra post operam del villino tipologia A) si evidenziano le seguenti difformità (vedasi Allegato 11 - Difformità):

PIANO SEMINTERRATO

Difformità 1:la cantina come prevista dal progetto di variante è stata trasformata in sala hobby con annesso locale destinato a studio e da un altro locale destinato a bagno;

Difformità 2:la scala di accesso al piano terra che nel progetto di variante era posizionata ad una certa distanza dalla parete del piano seminterrato,in opera è stata realizzata adiacente alla parete.

PIANO TERRA

Difformità 3:la veranda del soggiorno è stata chiusa ed è stato relizzato un ripostiglio;

Difformità 4:la scala che dal soggiorno porta al corridoio di accesso alla zona notte è stata modificata;

Difformità 5:la porta della camera n.3 è stata modificata;

Difformità 6:nella camera 2 è stata realizzata una cabina armadio;

Difformità 7:sono state eliminate le scale del balcone prospicienti alle camere da letto,che portavano al portico n.2:il balcone è stato chiuso.Sono state inoltre realizzate,altre scale che portano alla rimanente zona del giardino del prospetto secondario del villino;

Difformità 8:nella zona di giardino attigua al prospetto secondario,è stato realizzato un portico n.3;

Difformità 9:è stata realizzata una casetta in legno attigua al confine con la particella n.2238;

Difformità 10: il locale garage è stato trasformato in stieria.

Le difformità riscontrate comportano per l'aggiudicatario la necessità di regolarizzare urbanisticamente l'immobile.

Le difformità n.1(trasformazione della cantina in sala hobby ecc.),n.3(trasformazione della veranda in ripostiglio),n.9(casetta in legno attigua al confine con la particella n.2238:è stata realizzata in difformità alla distanza di 5 m dalla particella confinante,condizione prescritta dalle norme di attuazione del PRG del Comune di Anzio art.15) e n.10(trasformazione del locale garage in stieria),non sono sanabili:occorre ripristinare lo stato di progetto.

La difformità n.2 ovvero la scala di accesso dalla cantina al piano terra che è stata realizzata a filo della parete perimetrale mentre doveva essere realizzata ad una certa distanza dalla parete come viene riportato nel progetto di variante e nella planimetria di accatastamento,può essere sanata presentando al Comune di Anzio una SCIA a sanatoria (art.37- DPR 380/2001)unitamente al versamento di una oblazione di € 1.000,00 per sanzioni pecuniarie ai sensi dell'art.22 della Legge Regionale del Lazio n.15/2008 e al pagamento di € 78,00 per diritti di istruttoria.Con la presentazione della Scia a sanatoria si possono sanare anche le difformità nn.4,5,6,7,8.

Regolarizzato urbanisticamente l'immobile,l'aggiudicatario dovrà presentare a proprie spese,all'Agenzia delle Entrate-Servizio del Territorio un nuovo docfa.

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.

Non si è provveduto alla redazione dell'APE in quanto non era presente nè il libretto di manutenzione nè l'attestato annuale di manutenzione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - via Saturno n.36 bis, edificio unico, interno 3/A, piano S1-T
Piena proprietà di una villetta sita nel Comune di Anzio (Rm) alla via Saturno n.36 bis, distinta con il numero interno 3/A, distribuita su due livelli (piano seminterrato e terra), con annesso locale garage al piano terra distinto con il numero interno 3/B e corte esclusiva. Il piano seminterrato è composto da un locale cantina e il piano terra da un ingresso soggiorno, da una cucina, da due bagni, un disimpegno, da tre camere, balcone a livello e portici. La villetta confina con l'interno 4/B, con l'interno 3/B e con la corte di pertinenza dell'interno 2/A, salvo altri. Il locale garage al piano terra, confina con spazio di manovra per più lati e con mura perimetrali, salvo altri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 2873, Sub. 11, Categoria A7, Graffato 4 - Fg. 7, Part. 2873, Sub. 10, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 229.964,00

Il valore di mercato dell'unità pignorata è stato determinato utilizzando il criterio di stima comparativa. Pertanto tale valore, deriva da una attenta analisi del mercato delle compravendite avvenute recentemente e contestuale valutazione delle offerte esposte dalle maggiori agenzie immobiliari, aventi come oggetto immobili simili (in piena proprietà e non in proprietà superficaria) posti nella zona trattata, valutando anche quanto indicato per gli stessi nell'ultima pubblicazione di settore "Borsa Immobiliare", tenendo conto altresì, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'appartamento pignorato, nonché della zona in cui è collocato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Anzio (RM) - via Saturno n.36 bis, edificio unico, interno 3/A, piano S1-T	164,26 mq	1.400,00 €/mq	€ 229.964,00	100,00%	€ 229.964,00

Valore di stima: € 229.964,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e manutenzione 5% di € 229.964,00	11498,20	€
Rischio assunto per mancata garanzia per vizi cosa venduta 10% di € 229.964,00	22996,40	€
Spese tecniche per SCIA in san. art.37 DPR 380/01,presentazione nuovo docfa all' Agenzia Entrate,compreso oneri catastali,oneri previdenziali ed iva	3000,00	€
Oblazione di € 1.000,00 per sanzioni art.22 Legge Reg. Lazio n.15/2008 e diritti di segreteria Comune di Anzio € 78,00	1078,00	€
Lavori di regolarizzazione urbanistica (ripristino locale cantina diff.n.1,veranda diff.n.3,garage diff.n.10 e demolizione casetta legno diff.n.9)	4700,00	€

Valore finale di stima: € 186.691,40

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.

Marino, li 13/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Nasta Bartolomeo Giovanni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetrie dello stato di fatto
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visure storiche e planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 5 Altri allegati - Convenzione del 10 Ottobre 2007 Rep.3036
- ✓ N° 6 Altri allegati - Permesso di costruire n.19547



✓ N° 7 Altri allegati - Voltura permesso di costruire



✓ N° 8 Altri allegati - Permesso di costruire in variante n.20777 e progetto di variante

✓ N° 9 Altri allegati - Progetto D.I.A.

✓ N° 10 Altri allegati - Autorizzazione di agibilità

✓ N° 11 Altri allegati - Difformità



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - via Saturno n.36 bis, edificio unico, interno 3/A, piano S1-T Piena proprietà di una villetta sita nel Comune di Anzio (Rm) alla via Saturno n.36 bis, distinta con il numero interno 3/A, distribuita su due livelli (piano seminterrato e terra), con annesso locale garage al piano terra distinto con il numero interno 3/B e corte esclusiva. Il piano seminterrato è composto da un locale cantina e il piano terra da un ingresso soggiorno, da una cucina, da due bagni, un disimpegno, da tre camere, balcone a livello e portici. La villetta confina con l'interno 4/B, con l'interno 3/B e con la corte di pertinenza dell'interno 2/A, salvo altri. Il locale garage al piano terra, confina con spazio di manovra per più lati e con mura perimetrali, salvo altri. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 2873, Sub. 11, Categoria A7, Graffato 4 - Fg. 7, Part. 2873, Sub. 10, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno su cui è stato realizzato l'immobile, ricade secondo le previsioni della variante al PRG adottata con D.C.C. del Comune di Anzio n.23 dell'11 Marzo 2002 e approvata con D.G.R.n.1259 del 17/12/2004 e pubblicata il 19/02/2005 sul supplemento ordinario n.2 al Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n.5, in ZONA "B4".

Prezzo base d'asta: € 186.691,40

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 187/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 186.691,40

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Anzio (RM) - via Saturno n.36 bis, edificio unico, interno 3/A, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 2873, Sub. 11, Categoria A7, Graffato 4 - Fg. 7, Part. 2873, Sub. 10, Categoria C6	Superficie	164,26 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buone condizioni (vedasi Allegato 4 - Documentazione fotografica).		
Descrizione:	Piena proprietà di una villetta sita nel Comune di Anzio (Rm) alla via Saturno n.36 bis, distinta con il numero interno 3/A, distribuita su due livelli (piano seminterrato e terra), con annesso locale garage al piano terra distinto con il numero interno 3/B e corte esclusiva. Il piano seminterrato è composto da un locale cantina e il piano terra da un ingresso soggiorno, da una cucina, da due bagni, un disimpegno, da tre camere, balcone a livello e portici. La villetta confina con l'interno 4/B, con l'interno 3/B e con la corte di pertinenza dell'interno 2/A, salvo altri. Il locale garage al piano terra, confina con spazio di manovra per più lati e con mura perimetrali, salvo altri.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'appartamento è occupato senza titolo opponibile alla procedura, dalla sig.ra [redacted] e dalla sua famiglia.		