

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carapellotti Giancarlo, nell'Esecuzione Immobiliare
624/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Confini	8
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	10
Dati Catastali	11
Precisazioni.....	11
Patti	14
Stato conservativo.....	14
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	20
Normativa urbanistica.....	21
Regolarità edilizia.....	21
Vincoli od oneri condominiali	22
Lotto 2	24
Descrizione.....	25
Completezza documentazione ex art. 567	27
Titolarità	27
Confini	27
Consistenza	28
Cronistoria Dati Catastali	29
Dati Catastali	30
Precisazioni.....	31
Patti.....	34
Stato conservativo.....	35
Parti Comuni.....	36
Servitù, censo, livello, usi civici.....	36
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	36
Stato di occupazione	38

Provenienze Ventennali.....	38
Formalità pregiudizievoli.....	39
Normativa urbanistica.....	40
Regolarità edilizia.....	40
Vincoli od oneri condominiali.....	41
Stima / Formazione lotti.....	43
Lotto 1	43
Lotto 2	46
Riepilogo bando d'asta.....	52
Lotto 1	52
Lotto 2	52
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 624/2017 del R.G.E.....	54
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 210.000,00	54
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 295.000,00	55

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



All'udienza del 23/10/2017, il sottoscritto Geom. Carapellotti Giancarlo, con studio in Via Venezia, 9 - 00048 - Nettuno (RM), email st.carapellotti@gmail.com, PEC giancarlo.carapellotti@geopec.it, Tel. 06 98 50 810, Fax 06 98 50 810, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/01/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via delle Robinie ang. Via delle Orchidee 36, interno 1, piano T-1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via delle Robinie 45, interno 5, piano 2°-3°





LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via delle Robinie ang. Via delle Orchidee 36, interno 1, piano T-1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di Anzio Loc. Lavinio Mare (RM) esattamente in Via delle Robinie ang. Via delle Orchidee n° 36

Appartamento dislocato su due Livelli più esattamente :

ZONA GIORNO AL PIANO TERRA COMPOSTA DA: ampio giardino esterno con accesso pedonale e carrabile , Piccolo ripostiglio posto all'esterno in corrispondenza del vano cucina, ingresso, soggiorno con scala interna per l'accesso al piano superiore , Piccolo disimpegno, bagno e cucina

ZONA NOTTE AL PIANO PRIMO COMPOSTA DA: disimpegno interno, ripostiglio, bagno e n° 2 camere da letto entrambi collegate con un terrazzo esterno posto a livello.

unità imm.re confinante al piano terra e primo con App.to int.2 fg. 33 part.lla 100 sub. 2 con vano Scala Condominiale, con Via delle Robinie e via delle Orchidee salvo altri.

Di proprietà dell'esecutato per una quota pari al 1/1 dell'intero .

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nella Città di Anzio (RM) esattamente in Località Lavinio Mare poco distante dalla Riserva di Tor Caldara .

L'ingresso principale del fabbricato e della stessa unità imm.re eseguita è collocato all'esterno rispetto al vano scala del corpo di fabbrica esattamente su Via delle Orchidee 36 sul quale trovano dislocazione n° 2 aperture pedonale e carrabile da cui attraverso un ingresso pedonale e Carrabile di circa 10 m rispetto al confine e possibile raggiungere il fabbricato ed accedere all'interno della predetta porzione imm.re.

Il corpo di fabbrica è composto da n° 3 piani compreso il piano terra con sovrastante terrazzo di copertura risultato essere di uso esclusivo.

fabbricato nel quale trovano dislocazione oltre alla predetta unità eseguita ulteriori n° 6 unità Imm.re distribuite tra il piano terra e primo unito internamente da una scala di collegamento comprensive di aree giardinate di proprietà esclusiva e da un piano secondo ove sono collocate n° 2 unità abitative le quali presentano ampie superficie balconate e/o terrazzate.

La struttura nonché le pareti perimetrali esterne presentano una rifinitura totale ad intonaco con tinta al quarzo .

su i due piani superiori sono presenti elementi strutturali ed elementi in aggetto costituiti da travi e pilastri in cemento rifiniti ad intonaco e semplice tinteggiatura.

tutte le aperture finestrate comprese quelle presenti nell'unità eseguita non presentano rifiniture di particolare pregio, assenza di elementi ornamentali (imbotti ecc.) rifinitura ad intonaco con tapparelle esterne.

Il fabbricato così come si evince dalla documentazione fotografica appare in Buono stato di conservazione pur presentando in alcuni parti (pareti esterne)disgregamenti e fessurazioni degli elementi murari.

Le unità immobiliari così come tutto lo stabile si trovano localizzate a ridosso della fascia costiera a



circa 150/200 ml. Dalla battigia.

Di fatto è possibile accedere presso gli stabilimenti balneari sottostanti con estrema facilità.

Per quanto concerne il posizionamento del fabbricato e la relativa visibilità delle unità oggetto di esecuzione immobiliare, la morfologia della zona incrementa in modo netto la visibilità esterna delle unità immobiliari presenti nel fabbricato compresa quella oggetto di procedura esecutiva nonostante la stessa sia collocata al piano terra e primo.

la natura dei luoghi e il posizionamento dei fabbricati limitrofi permettono limitatamente una discreta panoramica verso il lato sud.(porzione della Costa).

La stessa come da sopralluogo risulta collocata sul prospetto principale a ridosso della Via Comunale.

Per quanto riguarda l'aspetto strutturale ed architettonico il fabbricato si presenta con forme e dimensioni geometriche lineari. *****

Il fabbricato è privo del vano ascensore, l'accesso alle unità dislocate dei tre piani viene garantito da un vano scala di ampie dimensioni rifinito con pavimentazione in lastre di marmo nella rifinitura dei piani e degli interpiani così come per le rampe di accesso.

Mentre le pareti perimetrali interne sono rifinite con tinta del tipo Lavabile.

Per quanto concerne la struttura portante dalla verifica effettuata nel sopralluogo si evince che l'intero stabile è stato realizzato con intelaiatura in cemento armato (plinti di fondazione, pilastri in elevazione e solai di calpestio in cemento gettato in opera).

La struttura e gli elementi costruttivi posti esternamente (Parapetti, cornicioni, gocciolatoi) non presentano particolari problemi strutturali, se pur il fabbricato è stato costruito circa 50 anni fa ed è collocato a ridosso del mare.

Elemento di particolare importanza tenuto conto che gran parte dei problemi strutturali presenti sulle strutture cementizie possono essere causati dal salmastro marino il quale aggredisce ed ossida le armature presenti all'interno della struttura cementizia.

l'unità di cui alla procedura, esternamente per quanto concerne l'aria cortilizia di uso esclusivo (giardino) presenta rifiniture se pur non di pregio ma che ne identificano l'accuratezza e la manutenzione costante.

oltre alla presenza di cancellature in ferro zincato e preverniciato di recente realizzazione l'area cortilizia appare parzialmente suddivisa da zone rifinite con manto erboso sul quale sono poste a dimora piante di arredo urbano di piccolo fusto con aiuole e piante di decoro oltre alla presenza di un'unica pianta di alto fusto collocata a margine del confine ad angolo tra via delle robinie e via delle orchidee.

la restante superficie appare totalmente pavimentata con bollettonato di porfido.

a ridosso dell'ingresso pedonale risulta posizionato una struttura in legno di media entità (pergola) con elementi strutturali portanti in travi lamellari completamente ricoperta da essenze arboree rampicanti ed utilizzata quasi certamente nel periodo estivo come elemento ombreggiante.

Preso atto del contesto urbanistico in cui risulta inserito la porzione immobiliare nonché della facilità viaria in cui si snoda l'intero complesso abitativo, dal quale risulta facilmente raggiungibile qualsiasi località. *****

Da indagini immobiliari effettuate dal sottoscritto, la suddetta unità immobiliare riveste sicuramente un interesse commerciale sul mercato della libera vendita fermo restando lo stato di conservazione interno ed esterno in cui si trova la porzione imm.re oggetto del procedimento esecutivo.*****

Le quali, sicuramente determinano un incremento e/o una diminuzione al proprio valore commerciale, che il C.T.U. avrà modo di indicare con maggior concretezza nel quesito specifico.*****

Individuazione ubicativa per la quale il C.T.U. a maggior dettaglio allega copia dell'elaborato planimetrico acquisito dagli atti catastali depositati presso il N.C.E.U.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Attualmente la porzione Imm.re descritta nell'atto di citazione e di pignoramento risulta essere di proprietà dell'Esecutato **** Omissis **** per la quota di possesso pari ad 1/1 dell'intero *****
Lo stesso ne risulta proprietario a seguito dell'acquisto del terreno, lotto di terreno su cui trova collocazione l'intero stabile tra il sig. **** Omissis **** e L'esecutato () mediante atto di Compravendita redatto dal Notaio Giambattista GHI in data 24/04/1969 Rep. 12277 Racc.6868 trascritto alla CC.RR.II. di Roma in data 20/05/1969 ai nn 46887/31914 di cui lo scrivente ne allegherà copia.

Dopo aver perfezionato il passaggio di proprietà il Sig. richiese ed ottenne il Rilascio della Concessione Edilizia per l'edificazione dell'intero stabile.
Fabbricato che venne edificato in ogni sua parte dal Medesimo proprietario, Di fatto oggi Individuato come (Esecutato)
Lo stabile venne dichiarato ultimato come da dichiarazione allegata in data 16/06/1970 e agibile in data 20/07/1970.

CONFINI

Unità imm.re dislocata su un angolo del fabbricato ,censita in catasto Urbano alla Sezione Foglio 33 Part.lla 100 Sub. 1 ,Porzione Imm.re + Area Cortilizia Esterna ;
confinante sul lato interno con il vano scala sul restante lato con altra unità Imm.re censita con il sub. 2 Int. 2 mentre su i due restanti lati con strada comunale demoninata Via delle Robinie e con Via delle Orchidee .

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------

	Netta	Lorda		Convenzionale		
Abitazione	81,86 mq	101,50 mq	1,00	101,50 mq	3,00 m	T-1°
Locale di deposito	0,70 mq	0,70 mq	0,60	0,42 mq	3,00 m	Terra
Balcone scoperto	19,81 mq	21,80 mq	0,25	5,45 mq	0,00 m	1°
Giardino	254,11 mq	269,00 mq	0,18	48,42 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				155,79 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				171,37 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nello specifico per quanto attiene all'unità abitativa, i singoli vani sono rifiniti come di seguito specificato :***

la Pavimentazioni interna all'unità abitativa si presenta non del tutto uniforme all'interno dei singoli vani abitativi ricompresi tra il piano terra e il Piano Primo , nello specifico nella zona giorno il pavimento del vano soggiorno presenta piastrelle in gres 20x20 con colorazioni vivaci e decori floreali mentre la restante porzione costituita da Disimpegno ,bagno e cucina presenta piastrelle in monocotturta 25x25 e/o 30x30 di nuova concezione dalla tonalità marrone scuro presumibilmente poste in opera in epoca relativamente recente in occasione di eventuali interventi di restauro interno . al piano Primo la pavimentazione risulta essere uniforme per tipologia tonalità e dimensione costituita da piastrelle in ceramica smaltata 20x20 con lievi decori geometri e tonalità sul beige chiaro ad eccezione del bagno nel quale la pavimentazione risulta costituita dal piastrelle in monocottura di dimensioni maggiori e tonalità sul verde chiaro , diversità anch'essa riconducibile ad opere e/o interventi di ammodernamento e restauro.

In merito al rivestimento il bagno e la cucina posti al P.T. presentano piastrelle 10x10 in ceramica con tonalità bianca senza alcun tipo di decoro ad eccezione di una greca in listello di ceramica posta a definizione della parete interna del bagno.

per quanto attiene il servizio igienico posto al p:1° lo stesso ri presenta rifinito sempre con piastrelle in ceramica aventi dimensione 20x20 di colore bianco , anch'esse senza alcun tipo di decoro e/o elementi di rifinitura di particolare pregio, come si evince dalla documentazione fotografica.

le porzioni esterne pavimentate risultano così rifinite :

BALCONI con piastrelle in clicker 7,5x15 colore rosso

AREA ESTERNA AL P.T. con lastre in porfido

INTERAMENTE LE ULTERIORI RIFINITURE trovano riscontro in:

Porte interne in legno tamburato verniciate con smalto oliosintetico di colore Bianco , finestre in alluminio anodizzato di colore Bianco con vetro camera (4/12/4) , tapparelle in pvc con tonalità Grigio chiaro, grate estrene in ferro semplicemente verniciate con evidenti elementi di corrosione e carbonatazione attiva .

Impianti tecnologici (elettrico ,idraulico) realizzati presumibilmente prima dell'entrata in vigore della normativa vigenti (L.46/90 e smi) salvo modifiche apportate in seguito di cui il c.t.u. non ha alcune certezza e/o riscontro oggettivo e pertanto presumibilmente privi di attestazione di regolare esecuzione *****

L'impianto termico risulta assente il riscaldamento nel vano Soggiorno e nella camera da letto viene garantito dalla presenza di split con motore esterno presumibilmente del tipo ad invert

(Raffrescamento e Riscaldamento) mentre all'interno dei restanti vani abitativi non risulta collocato alcun tipo di radiatore e/o tipologia tecnologica tale da garantire il suo eventuale riscaldamento .

L'appartamento apparentemente non risulta allacciato alla rete del Gas comunale , l'alimentazione dei fornelli in cucina viene presumibilmente garantito attraverso una bombola posta all'esterno del terrazzo.

il collegamento tra il piano terra e il Piano primo (zona Giorno e zona Notte) viene garantito attraverso un scala interna costituita da struttura in ferro verniciato rifinita superiormente da pedate in legno trattato .

I soffitti interni si presentano rifiniti ad intonaco civile e tinta bianca del tipo lavabile.*****

Le pareti interne sono rifinite ad intonaco e sovrastante tinta del tipo lavabile di varia colorazione e tonalità .

Sull'ingresso dell'appartamento si trova collocato un portone con struttura in legno del tipo sem-blindato con serratura del tipo europeo .

Per quanto attiene all'aspetto di salubrità, il c.t.u. conferma che in sede di verbale di accesso non ha constatato particolari problemi e/o fenomeni riconducibili ad perdite ed manifestazioni di umidità, direttamente collegate a fenomeni atmosferici o provenienti dalle unità immobiliari confinanti.

si ritiene opportuno in ogni caso ribadire così come del resto si può evincere dalla documentazione fotografica, il buono stato di conservazione in cui verte l'unità abitativa relativamente ai singoli ambienti, nella fattispecie(pavimenti ,pareti soffitti infissi impianti ecc.) nonchè il perfetto stato di manutenzione dell'area estrena costituita dal giardino di uso esclusivo, visionabile attraverso la documentazione fotografica di cui il c.t.u. allega copia

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/05/1992 al 26/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 100, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 100 Rendita € 69.722,00 Piano T-1

l'intestazione Catastale corrisponde con quella reale ,a seguito degli atti di allineamento catastali depositati ed aggiornati in banca dati presso il catasto Urbano.

allo stato dei luoghi e comunque sulla base del sopralluogo eseguito dal c.t.u. e secondo quanto riscontrato dall'ultimo passaggio di proprietà (Atto di compravendita del Terreno) si conferma che L'esecutato **** Omissis **** risulta attualmente titolare per la quota pari al 1/1 dell'intero relativamente al bene per il quale si è dato seguito al procedura esecutiva.

altresi si conferma che lo stesso non risulta risiedere stabilmente presso la suddetta unità abitativa ma di risiedere in altra unità abitativa nel comune di Roma .

tuttavia lo stabile viene utilizzatoo parzialmente durante tutto l'anno ed in particolare nel periodo estivo dall'esecutato e dal proprio nucleo familiare.

al momento del verbale di accesso il c.t.u. ha potuto constatare che la predetta unità appariva temporaneamente inutilizzata.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	100	1		A7	3	6	100	697,22	T-1	

Corrispondenza catastale

in sede di accesso e verifica delle unità imm.ri oggetto del procedimento in atto il c.t.u. limitatamente alla porzione abitativa ha riscontrato lievi difformità rispetto a quanto rappresentato sulla scheda planimetrica depositata in atti presso il catasto Urbano .
a tal proposito ha ritenuto apportare le modifiche meglio descritte nel riquadro (note).

Il C.T.U. ai fini di un aggiornamento catastale così come richiesto dal G.E. nel quesito specifico ha ritenuto opportuno integrare ed aggiornare le lievi difformità riscontrate in sede di accesso e verifica presso l'immobile, riguardanti l'esatta rappresentazione dei vani interni i quali al piano terra presentavano piccole difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato graficamente sulla scheda planimetrica in atti.

nello specifico con la Variazione il c.t.u. ha inteso evidenziare la presenza di una nuova tramezzatura tra il sogg. e il disimpegno , la presenza di un piccolo rip. esterno adiacente il vano cucina ed altresì l'esatta indicazione della toponomastica in atti registrata come Via degli Oleandri mentre nello stato dei luoghi la denominazione giusta è Via delle orchidee

Per le motivazione sopra addotte il c.t.u. ha redatto e depositato presso il Catasto Urbano di Roma una nuova Variazione catastale ed esattamente:

APPARTAMENTO:

Variazione depositata in data 16/07/2018 con prot. N° RM0327274 VARIAZIONE TOPONOMASTICA, ESATTA RAPP.GRAF..

Il tutto al fine di agevolare quanto più possibile l'individuazione della porzione Imm.re e la conseguente formazione del Lotto da porre all'incanto.**

Tutto ciò non ha in alcun modo alterato i dati censuari dell'unità imm.re presente in banca dati, la quale resta sempre individuata con il fg. 33 part.lla 100 sub.1 così come inserita nella documentazione allegata alla procedura esecutiva in atto.

PRECISAZIONI

Dopo aver eseguito il sopralluogo preliminare di accesso ed aver per la suddetta unità Imm.re acquisito idonea documentazione grafica/ dimensionale e fotografica comprovante l'esatto stato dei luoghi al momento della verifica .

Il c.t.u. dava seguito ad ulteriori ed approfondite indagini presso l'Amministrazione comunale (ufficio tecnico) acquisendo per la suddetta porzione imm.re eseguita, copia della documentazione tecnica

urbanistica relativa allo stabile.

Fabbricato per il quale l'esecutato a suo tempo titolare dell'intero Lotto di terreno su cui insiste l'intero corpo di fabbrica ricompreso con le aree giardinate previo deposito di un elaborato grafico a progetto veniva autorizzato dalla medesima Amministrazione con Concessione Edilizia Prat. 6868 del 20/10/1969 alla costruenda palazzina come da elaborato grafico approvato.

Manufatto per il quale le opere furono iniziate in data 01/12/1969 ed ultimate in data 17/06/1970.

A seguito di comunicazione di ultimazione dei lavori lo stabile e nello specifico l'unità imm.re di cui alla presente nota peritale estimativa risulta essere stata resa agibile ed ABITABILE con atto definitivo rilasciato dall'Amm.ne Comunale e per essa dall'Ufficio Tecnico previa ed accertamento di tutta la documentazione propedeutica ovvero:

- a) Certif. Uff. Tecnico
- b) Collaudo statico
- c) il pag.to CC.GG Uff. Registro di Anzio
- d) Certificato dell'ufficiale Sanitario

il tutto con data ed atto definitivo del 20/07/1970.

allo stato dei luoghi dalla verifica della documentazione depositata in atti presso l'ufficio tecnico, il c.t.u. non ha rilevato la presenza di ulteriore documentazione tecnica Urbanistica da cui si possa evincere eventuali richieste e/o il rilascio di ulteriori Concessioni Edilizie in VCO e/o Varianti definitive di assestamento.

di fatto il fabbricato risulta essere stato autorizzato , realizzato ed ultimato senza che per questo siano state richieste modifiche e/o opere in corso di realizzazione.

documentazione tecnica che il c.t.u. allega alla nota peritale a riprova di quanto sopra dichiarato.

Tuttavia Lo scrivente a seguito di una attenta e dettagliata verifica eseguita all'interno della porzione abitativa, ha potuto accertare,sulla base degli elaborati grafici progettuali assentiti e rilasciati dall'ufficio tecnico, una non esatta rispondenza tra quanto grafizzato ed autorizzato sull'elaborato grafico e quanto effettivamente eseguito in corso d'opera .

La porzione dell'unità abitativa sulla quale il c.t.u. ha accertato una evidente non rispondenza rispetto a quanto approvato riguarda maggiormente ed esclusivamente la zona notte posta al piano primo, dove si evidenziano in maggior modo le difformità rispetto al progetto approvato, mentre l'area posta al piano terra utilizzata come zona giorno presenta piccole e lievi difformità interne con la presenza di un tramezzo a chiusura del disimpegno e la realizzazione di un piccolo ripostiglio esterno a ridosso del vano cucina nel quale trova ricovero la caldaia.

Per quanto attiene invece le difformità rilevate al piano Primo le stesse se pur non rilevanti ai fini Volumetrici trovano in ogni caso interesse e rilevanza Urbanistica .

Le modifiche principali hanno riguardato una diversa disposizione dei vani interni, lo spostamento del bagno la chiusura del vano finestra prospiciente l'attuale Via delle Robinie i posizionamento e l'apertura del vano finestrato su Via delle Orchidee, la rimodulazione dei due vani letto con un lieve ridimensionamento il tutto al fine di dare seguito alla realizzazione di una Vano utilizzato come ripostiglio adiacente il vano scala privo di aperture finestrate.

oltre alla presenza di interventi ed opere modificative eseguiti all'interno dell'unità abitativa, il c.t.u. ha riscontrato ulteriori opere eseguite in difformità rispetto al progetto approvato, che hanno interessato in modo se pur parziale la struttura esterna nella fatti specie le unità accessorie ovvero i (balconi esterni).

Gli accertamenti e le verifiche tra lo stato progettuale e quello reale hanno evidenziato una parziale difformità nello sviluppo grafico e metrico relativamente al terrazzo esterno posto a diretto utilizzo dei rispettivi vani abitativi presenti al Piano Primo.

Le opere difformi accertate riguardano la diversa realizzazione del balcone esterno in una diversa sagoma, lo stesso previsto da progetto e presumibilmente calcolato nell'esecutivo strutturale prevedeva la realizzazione di una soletta esterna in aggetto lungo tutto il perimetro esterno del piano primo da utilizzare come un unico terrazzo (balcone) .

Le opere e le modifiche accertate dal c.t.u. tuttavia hanno evidenziato nonostante la mancata esecuzione di parte della soletta in aggetto un incremento della superficie accessoria non residenziale ed altresì la realizzazione di due balconi sempre in aggetto separati tra loro e direttamente rispondenti ai due singoli vani abitativi.

dall'accertamento e restituzione grafica è emerso che la superficie in aggetto non realizzata risponde a mq. 5,35 mentre la realizzazione e il reale incremento distribuito tra i due balconi corrisponde a mq.7.25 con un incremento della S.N.R. di circa $(7.25-5.35) = 1,90$ mq.

tali opere non vi è dubbio che siano state eseguite in ogni caso sin dall'epoca di realizzazione del manufatto e non certo in epoca successiva, a riprova di ciò si trova riscontro oggettivo nella scheda planimetrica sulla quale sono esattamente riportati e rappresentati graficamente tutti gli interventi di modifica interni ed esterni in precedenza relazionati e di fatto rispondenti al reale stato dei luoghi accertati dal c.t.u. il corso di sopralluogo preliminare.

Resta pertanto verosimilmente plausibile l'ipotesi per la quale, i lavori e le opere eseguite in parziale difformità non siano state oggetto di aggiornamento e comunicazione presso l'ufficio tecnico.

nonostante quanto sopra relazionato e le relative opere difformi, l'immobile allo stato dei luoghi risulta in ogni caso agibile ed abitabile, e pertanto apparentemente regolarizzato.

E tuttavia parere dello scrivente che tali opere debbano in ogni caso essere accertate documentate e regolarizzate in ambito urbanistico.

il c.t.u. auspica pertanto la formale regolarizzazione di quanto sopra delineato attraverso la presentazione di un elaborato grafico ai sensi del D.R.P 380/01 art. 37 e contestualmente il deposito della richiesta del parere paesaggistico postumo così come previsto dall'attuale DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 13 febbraio 2017, n. 31 Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata e in tal senso così come indicato dall'art. 3, comma 1).

A tal proposito sentito l'ufficio tecnico in merito ai costi eventualmente richiesti ai fini della regolamentazione Urbanistica delle modifiche rilevate dal c.t.u. sulla predetta unità Imm.re.

L'ufficio tecnico confermava l'eventuale versamento in un'unica soluzione di €. 1500,00 a definizione dell'art. 37 fermo restando l'eventuale pagamento del Danno ambientale da versare direttamente nelle casse del Ministero beni culturali paesaggistici in quale importo viene stabilito di volta in volta sulla base di effettivi calcoli per il quale il c.t.u. non è in grado di esprimere un importo ad oggi definito e certo.

importo che verosimilmente da analisi e riscontri oggettivi scaturiti da altre pratiche aventi stessa problematica potrà attestarsi presumibilmente su una somma quantificata per eccesso in €. 6000.

sarà cura del c.t.u. in fase di valutazione della porzione imm.re decurtare il costo necessario per il pagamento delle imposte richieste dai suddetti enti Amministrativi a quest'ultimo verrà integrato in modo indicativo una somma forfettaria pari ad €. 2500 necessaria al pagamento del corrispettivo richiesto eventualmente da un tecnico abilitato per la redazione e presentazione della pratica nelle rispettive sedi amm.ve con le modalità previste dalla Vigente norma attuativa.

infine sulla base di quanto sopra relazionato il c.t.u. tiene a ribadire agli eventuali aggiudicatari che nonostante in atti sia presente il certificato di agibilità ed abitabilità della suddetta porzione Imm.re, resta tuttavia opportuno a parere dello scrivente procedere con la regolamentazione Urbanistica.

regolamentazione che a seguito della decurtazione operata sul valore della vendita all'incanto, dovrà essere eseguita dal medesimo aggiudicatario previo incarico da affidare ad un tecnico abilitato.

il c.t.u. dato atto di tale eventuale obbligo si dichiara sin d'ora esonerato da ogni eventuale responsabilità nel caso il nuovo aggiudicatario non ottemperi per tempo alla definizione del nuovo procedimento urbanistico sospendendo ogni tipo di attività e lasciando così inalterato il contesto e le difformità urbanistiche accertate dal c.t.u. in sede di verifica e stesura della nota peritale.

PATTI

Da sopralluogo è emerso che l'unità imm.re indicata nel procedimento (l'appartamento) risulta occupato dall'esecutato **** Omissis **** e dalla proprio nucleo familiare (CONIUGE E FIGLI) in modo occasionale durante il periodo invernale e maggiormente nel periodo estivo.

il c.t.u. conferma così come si evince dalla documentazione fotografica e da quanto riscontrato al momento del sopralluogo, che l'immobile risulta completamente arredato con mobilia di medio valore , che le utenze (acqua ,Luce) risulta certamente allacciate e perfettamente funzionanti e che l'abitazione risulta vissuta ed utilizzata in ogni singolo vano.

Su specifica richiesta del c.t.u. il Sig. **** Omissis **** ha affermato che per tale unità imm.re non è stato sottoscritto e ne tanto meno depositato alcun tipo di contratto di locazione e ne tanto meno ceduto a terze persone , ma che lo stesso attualmente risulta utilizzato stabilmente dalla sua persona e dal suo nucleo familiare composto da lui dal proprio coniuge (moglie) e dai propri figli..

Al C.T.U. non è stato possibile verificare se le dichiarazioni verbali rilasciate dall'esecutata corrispondono al vero, tuttavia il sottoscritto conferma che al momento del verbale di accesso e sopralluogo all'interno dell'unità abitativa oltre all'esecutato era presente un'altra persona qualificatasi come una dei figlia dell'esecutato.

il c.t.u. ritiene pertanto plausibile se non veritiera la dichiarazione spontanea rilasciata in sede di accesso in quanto l'abitazione presenta in ogni caso chiari segni di una abitazione vissuta in modo estemporaneo per brevi periodi.

Tuttavia il c.t.u. ha ottemperato a quanto richiesto nei quesiti dal G.E. eseguendo controlli presso l'agenzia delle Entrate da cui è emerso che per l'unità oggetto del procedimento in atti non risulta interessata in alcun modo da contratti di locazione registrati dall'esecutato verso terze persone.

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di fabbricato ad uso residenziale con struttura portante C.A., solai in latero cemento e copertura a terrazzo praticabile.

Per quanto potuto accertare in occasione del sopralluogo, non sono stati riscontrati vizi apparenti che in qualche modo potessero far rivelare danni alle strutture portanti e/o divisorie.

L'unità immobiliare si presenta in condizioni di discreta manutenzione, avendo il sottoscritto rilevato fessurazioni e lievi rigonfiamenti in alcune parti degli elementi rifiniti ad intonaco .

tuttavia escluse queste piccole criticità in parte dovute alla presenza e all'influenza degli agenti marini lo stabile nella sua interezza appare allo stato dei luoghi in buone condizione agibile ed abitabile.

Le rifiniture si possono riassumere come appresso:

- Pavimentazioni interna all'unità abitativa si presenta non del tutto uniforme all'interno dei singoli vani abitativi

ricompresi tra il piano terra e il Piano Primo , nello specifico nella zona giorno il pavimento del vano soggiorno

presenta piastrelle in gres 20x20 con colorazioni vivaci e decori floreali mentre la restante porzione costituita da

Disimpegno ,bagno e cucina presenta piastrelle in monocotturta 25x25 e/o 30x30 di nuova concezione dalla tonalità

marrone scuro presumibilmente poste in opera in epoca relativamente recente in occasione di eventuali interventi di restauro interno .

al piano Primo la pavimentazione risulta essere uniforme per tipologia tonalità e dimensione

costituita da piastrelle

in ceramica smaltata 20x20 con lievi decori geometri e tonalità sul beige chiaro ad eccezione del bagno nel quale la

pavimentazione risulta costituita dal piastrelle in monocottura di dimensioni maggiori e tonalità sul verde chiaro ,

diversità anch'essa riconducibile ad opere e/o interventi di ammodernamento e restauro.rivestimento perimetrale.;

- i rivestimenti del bagno e della cucina posti al P.T. presentano piastrelle 10x10 in ceramica con tonalità bianca senza

alcun tipo di decoro ad eccezione di una greca in listello di ceramica posta a definizione della parete interna del

bagno.

- per quanto attiene il servizio igienico posto al p:1° lo stesso ri presenta rifinito sempre con piastrelle in ceramica

aventi dimensione 20x20 di colore bianco , anch'esse senza alcun tipo di decoro e/o elementi di rifinitura di

particolare pregio, come si evince dalla documentazione fotografica.

le porzioni esterne pavimentate risultano così rifinite :

BALCONI con piastrelle in clicker 7,5x15 colore rosso

AREA ESTERNA AL P.T. con lastre in porfido

INTERAMENTE LE ULTERIORI RIFINITURE trovano riscontro in:

Porte interne in legno tamburato verniciate con smalto oliosintetico di colore Bianco , finestre in alluminio anodizzato di colore Bianco con vetro camera (4/12/4) , tapparelle in pvc con tonalità Grigio chiaro,grate estrene in ferro semplicemente verniciate con evidenti elementi di corrosione e carbonatazione attiva .

Impianti tecnologici (elettrico ,idraulico) realizzati presumibilmente prima dell'entrata in vigore della normativa vigenti (L.46/90 e smi) salvo modifiche apportate in seguito di cui il c.t.u. non ha alcuna certezza e/o riscontro oggettivo e pertanto presumibilmente privi di attestazione di regolare esecuzione *****

L'impianto termico risulta assente il riscaldamento nel vano Soggiorno e nella camera da letto viene garantito dalla presenza di split con motore esterno presumibilmente del tipo ad invert (Raffrescamento e Riscaldamento) mentre all'interno dei restanti vani abitativi non risulta collocato alcun tipo di radiatore e/o tipologia tecnologica tale da garantire il suo eventuale riscaldamento il c.t.u.ne fa menzione , tuttavia in sede di sopralluogo non ha potuto verificarne il loro effettivo funzionamento .

L'appartamento apparentemente non risulta allacciato alla rete del Gas comunale , l'alimentazione dei fornelli in cucina viene presumibilmente garantito attraverso una bombola posta all'esterno del terrazzo.

il collegamento tra il piano terra e il Piano primo (zona Giorno e zona Notte) viene garantito attraverso un scala interna costituita da struttura in ferro verniciato rifinita superiormente da pedate in legno trattato .

I soffitti interni si presentano rifiniti ad intonaco civile e tinta bianca del tipo lavabile.*****

Le pareti interne sono rifinite ad intonaco e sovrastante tinta del tipo lavabile di varia colorazione e tonalità .

Sull'ingresso dell'appartamento si trova collocato un portone con struttura in legno del tipo sem-blindato con serratura del tipo europeo .

Per quanto attiene all'aspetto di salubrità,il c.t.u. conferma che in sede di verbale di accesso non ha constatato particolari problemi e/o fenomeni riconducibili ad perdite ed manifestazioni di umidità, direttamente collegate a fenomeni atmosferici o provenienti dalle unità immobiliari confinanti.

si ritiene opportuno in ogni caso ribadire così come del resto si può evincere dalla documentazione fotografica, il buono stato di conservazione in cui verte l'unità abitativa relativamente ai singoli

ambienti, nella fattispecie(pavimenti ,pareti soffitti infissi impianti ecc.) nonchè il perfetto stato di manutenzione dell'area estrena costituita dal giardino di uso esclusivo, visionabile attraverso la documentazione fotografica di cui il c.t.u. allega copia

- apparecchi igienico sanitari in vetrochina completi di rubinetterie d'acciaio;

Impianti:

- impianto elettrico sottotraccia;

- impianto idrico sottotraccia con adduzione dall'acquedotto comunale;

gli impianti e le rifiniture sono certamente riconducibili all'epoca di realizzazione del fabbricato, la porzione imm.re eseguita nell'arco della sua esistenza ,non sembra aver subito interventi conservativi attraverso opere di restauro ed ammodernamenti ad esclusione dei servizi igienici e del vano cuciana posto al piano terra nei quali il c.t.u. avendo accertato la presenza di pavimentazione e rivestimenti eseguiti con materiali di nuova concezione ritiene che sugli stessi sia plausibile che siano stati oggetto di opere di ammodernamento degli Impianti tecnologici quanto meno di quello (Idrico).

PARTI COMUNI

in considerazione del sopralluogo e della verifica effettuata esternamente ed internamente alla predetta unità imm.re il c.t.u. ha potuto accertare che l'unica porzione dello stabile da ritenersi comune alle unità abitative ricomprese all'interno del fabbricato , consiste nel piccolo atrio d'ingresso posto all'esterno adiacente Via delle Robinie , attraverso il quale è possibile accedere al vano scala di collegamento alle unità abitative sovrastanti presenti al piano secondo.

tutte le restanti unità dislocate tra il piano terra e primo presentano un collegamento di uso esclusivo attraverso una scala interna mentre all'esterno risulta ricompresa un'area girdinata anch'essa di uso esclusivo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata segnalata l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, ricomprese in usi civici, risulta tuttavia nella zona in cui ricade lo stabile e la stessa unità Imm.re eseguita un Vincolo di natura paesaggistico che trova formale regolamentazione nel Dlgs. 42/2004 e smi (ex 1497/39).

in buona sostanza l'esecuzione di opere interne e/o esterne che in qualche modo vadano ad modificare l'estetica del manufatto o ancor più la realizzazione nuove volumetrie da realizzarsi in ampliamento adiacente o non al corpo di fabbrica, qualora sussistessero parametri d'incremento urbanistico e/o nuove norme attuative per la zona in cui ricade lo stabile ,debbono essere sottoposte ad una preventiva autorizzazione del Ministero dei Beni Ambientali.

l'assenza di eventuali pareri rilasciati dall'Ente Ministeriale , determina da parte dell'Amm.ne comunale il diniego al rilascio di qualsiasi atto autorizzativo in ambito Urbanistico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di fabbricato ad uso residenziale con struttura portante C.A., solai in latero cemento e copertura a terrazzo praticabile.

Per quanto potuto accertare in occasione del sopralluogo, non sono stati riscontrati vizi apparenti che in qualche modo potessero far rivelare danni alle strutture portanti e/o divisorie.

L'unità immobiliare si presenta in condizioni di discreta manutenzione, avendo il sottoscritto rilevato fessurazioni e lievi rigonfiamenti in alcune parti degli elementi rifiniti ad intonaco.

tuttavia escluse queste piccole criticità in parte dovute alla presenza e all'influenza degli agenti marini lo stabile nella sua interezza appare allo stato dei luoghi in buone condizione agibile ed abitabile.

Le rifiniture si possono riassumere come appresso:

- Pavimentazioni interna all'unità abitativa si presenta non del tutto uniforme all'interno dei singoli vani abitativi

ricompresi tra il piano terra e il Piano Primo, nello specifico nella zona giorno il pavimento del vano soggiorno

presenta piastrelle in gres 20x20 con colorazioni vivaci e decori floreali mentre la restante porzione costituita da

Disimpegno, bagno e cucina presenta piastrelle in monocottura 25x25 e/o 30x30 di nuova concezione dalla tonalità

marrone scuro presumibilmente poste in opera in epoca relativamente recente in occasione di eventuali interventi di

restauro interno.

al piano Primo la pavimentazione risulta essere uniforme per tipologia tonalità e dimensione costituita da piastrelle

in ceramica smaltata 20x20 con lievi decori geometri e tonalità sul beige chiaro ad eccezione del bagno nel quale la

pavimentazione risulta costituita da piastrelle in monocottura di dimensioni maggiori e tonalità sul verde chiaro,

diversità anch'essa riconducibile ad opere e/o interventi di ammodernamento e restauro. rivestimento perimetrale.;

- i rivestimenti del bagno e della cucina posti al P.T. presentano piastrelle 10x10 in ceramica con tonalità bianca senza

alcun tipo di decoro ad eccezione di una greca in listello di ceramica posta a definizione della parete interna del

bagno.

- per quanto attiene il servizio igienico posto al p:1° lo stesso si presenta rifinito sempre con piastrelle in ceramica

aventi dimensione 20x20 di colore bianco, anch'esse senza alcun tipo di decoro e/o elementi di rifinitura di

particolare pregio, come si evince dalla documentazione fotografica.

le porzioni esterne pavimentate risultano così rifinite:

BALCONI con piastrelle in clicker 7,5x15 colore rosso

AREA ESTERNA AL P.T. con lastre in porfido

INTERAMENTE LE ULTERIORI RIFINITURE trovano riscontro in:

Porte interne in legno tamburato verniciate con smalto oliosintetico di colore Bianco, finestre in alluminio anodizzato di colore Bianco con vetro camera (4/12/4), tapparelle in pvc con tonalità Grigio chiaro, grate esterne in ferro semplicemente verniciate con evidenti elementi di corrosione e carbonatazione attiva.

Impianti tecnologici (elettrico, idraulico) realizzati presumibilmente prima dell'entrata in vigore della normativa vigente (L.46/90 e smi) salvo modifiche apportate in seguito di cui il c.t.u. non ha alcuna certezza e/o riscontro oggettivo e pertanto presumibilmente privi di attestazione di regolare esecuzione *****

L'impianto termico risulta assente nel vano Soggiorno e nella camera da letto viene

garantito dalla presenza di split con motore esterno presumibilmente del tipo ad invert (Raffrescamento e Riscaldamento) mentre all'interno dei restanti vani abitativi non risulta collocato alcun tipo di radiatore e/o tipologia tecnologica tale da garantire il suo eventuale riscaldamento il c.t.u.ne fa menzione , tuttavia in sede di sopralluogo non ha potuto verificarne il loro effettivo funzionamento .

L'appartamento apparentemente non risulta allacciato alla rete del Gas comunale , l'alimentazione dei fornelli in cucina viene presumibilmente garantito attraverso una bombola posta all'esterno del terrazzo.

il collegamento tra il piano terra e il Piano primo (zona Giorno e zona Notte) viene garantito attraverso un scala interna costituita da struttura in ferro verniciato rifinita superiormente da pedate in legno trattato .

I soffitti interni si presentano rifiniti ad intonaco civile e tinta bianca del tipo lavabile.*****

Le pareti interne sono rifinite ad intonaco e sovrastante tinta del tipo lavabile di varia colorazione e tonalità .

Sull'ingresso dell'appartamento si trova collocato un portone con struttura in legno del tipo sem-blindato con serratura del tipo europeo .

Per quanto attiene all'aspetto di salubrità,il c.t.u. conferma che in sede di verbale di accesso non ha constatato particolari problemi e/o fenomeni riconducibili ad perdite ed manifestazioni di umidità, direttamente collegate a fenomeni atmosferici o provenienti dalle unità immobiliari confinanti.

si ritiene opportuno in ogni caso ribadire così come del resto si può evincere dalla documentazione fotografica, il buono stato di conservazione in cui verte l'unità abitativa relativamente ai singoli ambienti, nella fattispecie(pavimenti ,pareti soffitti infissi impianti ecc.) nonché il perfetto stato di manutenzione dell'area estrena costituita dal giardino di uso esclusivo, visionabile attraverso la documentazione fotografica di cui il c.t.u. allega copia

- apparecchi igienico sanitari in vetrochina completi di rubinetterie d'acciaio;

Impianti:

- impianto elettrico sottotraccia;

- impianto idrico sottotraccia con adduzione dall'acquedotto comunale;

gli impianti e le rifiniture sono certamente riconducibili all'epoca di realizzazione del fabbricato, la porzione imm.re eseguita nell'arco della sua esistenza ,non sembra aver subito interventi conservativi attraverso opere di restauro ed ammodernamenti ad esclusione dei servizi igienici e del vano cucina posto al piano terra nei quali il c.t.u. avendo accertato la presenza di pavimentazione e rivestimenti eseguiti con materiali di nuova concezione ritiene che sugli stessi sia plausibile che siano stati oggetto di opere di ammodernamento degli Impianti tecnologici quanto meno di quello (Idrico).

STATO DI OCCUPAZIONE

Da sopralluogo è emerso che l'unità imm.re indicata nel procedimento (l'appartamento)risulta occupato dall'esecutato **** Omissis **** e dalla proprio nucleo familiare (CONIUGE E FIGLI)in modo occasionale durante il periodo invernale e maggiormente nel periodo estivo.

il c.t.u. conferma così come si evince dalla documentazione fotografica e da quanto riscontrato al momento del sopralluogo, che l'immobile risulta completamente arredato con mobilia di medio valore , che le utenze (acqua ,Luce) risulta certamente allacciate e perfettamente funzionanti e che

l'abitazione risulta vissuta ed utilizzata in ogni singolo vano.

Su specifica richiesta del c.t.u. il Sig. **** Omissis **** ha affermato che per tale unità imm.re non è stato sottoscritto e ne tanto meno depositato alcun tipo di contratto di locazione e ne tanto meno ceduto a terze persone, ma che lo stesso attualmente risulta utilizzato stabilmente dalla sua persona e dal suo nucleo familiare composto da lui dal proprio coniuge (moglie) e dai propri figli..

Al C.T.U. non è stato possibile verificare se le dichiarazioni verbali rilasciate dall'esecutata corrispondono al vero, tuttavia il sottoscritto conferma che al momento del verbale di accesso e sopralluogo all'interno dell'unità abitativa oltre all'esecutato era presente un'altra persona qualificatasi come una dei figlia dell'esecutato.

il c.t.u. ritiene pertanto plausibile se non veritiera la dichiarazione spontanea rilasciata in sede di accesso in quanto l'abitazione presenta in ogni caso chiari segni di una abitazione vissuta in modo estemporaneo per brevi periodi.

Tuttavia il c.t.u. ha ottemperato a quanto richiesto nei quesiti dal G.E. eseguendo controlli presso l'agenzia delle Entrate da cui è emerso che per l'unità oggetto del procedimento in atti non risulta interessata in alcun modo da contratti di locazione registrati dagli esecutati verso terze persone.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/09/1952 al 20/04/1969	**** Omissis ****	Atto di Assegnazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Colapierto vincenzo	23/09/1952		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II di Roma	25/09/1952	26372	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/04/1969 al 26/07/2018	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GHI Giambattista	20/04/1969	15277	6868
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II di Roma	20/05/1969	46887	31914
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Anzio	09/05/1969	1228	12

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Attualmente la porzione Imm.re descritta nell'atto di citazione e di pignoramento risulta essere di proprietà dell'Esecutato **** Omissis **** per la quota di possesso pari ad 1/1 dell'intero. ***** Trasferimento di proprietà avvenuto in seguito di atto di Compravendita tra il Sig. **** Omissis **** e l'esecutato ato redatto e perfezionato dal Noatio Ghi Giambattista in data 20/04/1969 rep. 15277 racc. 6868 trascritto alla CC.RR.II: in data 20/05/1969 ai nn 46887/31914 Registrato ad Anzio il 09/05/1969 al n 1228 volume 12

Da verifiche eseguite a definizione dell'incarico ricevuto il CTU a accertato allo stato dei luoghi la rispondenza della ditta in atti presso il catasto Urbano.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 27/09/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da per sentenza di condanna Trib. di Roma
Iscritto a VELLETRI il 05/04/2016
Reg. gen. 2433 - Reg. part. 2433
Quota: 1/1
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento Imm.re**
Trascritto a VELLETRI il 17/07/2017
Reg. gen. 23377 - Reg. part. 23377

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute e dalla documentazione depositata in atti si è appurato che l'onere a carico della procedura, consiste nella cancellazione della TRASCRIZIONE, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente ammontano a circa 300/350 PER OGNI ANNOTAZIONE.

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente strumento urbanistico del Comune di Anzio destina l'area su cui sorge il complesso Imm.re in cui trova ubicazione l'immobile pignorato ricade in zona: "B" di completamento Sottozona B1" aree sature.

Dal confronto dei dati urbanistici sopra riportati con lo stato dei luoghi emerge che la potenzialità edificatoria risulta esaurita in quanto assorbita da quella esistente, alla luce di quanto sopra sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione e di restauro conservativo dei volumi esistenti, nonché quelli consentiti dalle Leggi Regionali vigenti ultima in ordine di data la L.R. 7/2017 "Rigenerazione Urbana per il recupero Edilizio" e s.m.i.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dopo aver acquisito, copia della documentazione progettuale presso l'archivio dell'ufficio tecnico il c.t.u. pone a conoscenza quanto segue:*****

L'unità immobiliare di cui alla presente procedura esecutiva è stata realizzata, previo rilascio di regolare Concessione Edilizia Pratica n° 6688 del 20/10/1969 previa autorizzazione e parere positivo rilasciato dal Ministero dei Beni ambientali in data 20/10/1969 N°18697 *****

Per quanto attiene all'aspetto statico del corpo di fabbrica in cui trovasi dislocata l'unità imm.re oggetto del procedimento di cui in atti, dalla documentazione presente nel fascicolo presso l'ufficio tecnico non risulta presente in atti all'interno del fascicolo il certificato di collaudo statico.*****

In seguito all'ultimazione del fabbricato avvenuta, in data 17/06/1970 L'esecutato all'epoca Titolare della Concessione ha inoltrato ed ottenuto in data 20/07/1970 regolare certificazione di agibilità per l'intero stabile compresa l'unità imm.re di cui all'oggetto della procedura in atti.

A tal proposito in merito alla mancata presa d'atto del collaudo statico sul medesimo certificato di Agibilità la stessa Amm.ne Comunale da atto di aver preso visione di una serie di documenti compreso

il collaudo statico.

si può pertanto ritenere plausibile che tale documentazione fosse presente in atti al omento del rilascio della certificazione di abitabilità e che la stessa possa essere stata smarrita nel corso degli anni.

VINCOLI URBANISTICI

Da verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico , ed altresì in concomitanza al nuovo P.R.G. , il c.t.u. ribadisce che il suddetto stabile ed in particolare l'unità abitativa oggetto di esecuzione immobiliare è sottoposta esclusivamente alle disposizioni previste nel D. Lgs 1497 e smi attualmente ricomprese nella L.R. 42/10 in materia di Vicolo ambientali e paesaggistici .*****

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Sulla base di quanto accertato e sulla scorta delle dichiarazioni rilasciate dall'ESECUTATO sig.**** Omissis ****

il c.t.u. da atto che per la gestione dello stabile nella sua entità ricompresa in n° 6 unità imm.ri non vi è alcuna gestione di natura condominiale, secondo quanto affermato dall'esecutato per il medesimo stabile non sono mai state redatte e quanto meno approvate tabelle millesimali giuridicamente valide sottoscritte e registrate che in qualche modo abbiano potuto regolamentare i costi di gestione dello stabile in relazione alle unità abitative nella loro entità metrica e volumetrica.

dal'altro conto il c.t.u. dagli accertamenti preliminari eseguiti prima del sopralluogo e comunque durante lo stesso non ha in alcun modo accertato la presenza di cartelli comunicazioni e/o avvisi redatti ed affissi presso lo stabile da società e/o altre persone incaricate della gestione del fabbricato .

La struttura del fabbricato e la costituzione di un numero di unità così ristretta (6 abitazioni) in gran parte indipendenti rispetto al vano scala centrale con ingresso posto dall'esterno attraverso l'area giardinata , a certamente facilitato e determinato l'eventuale scelta di non redigere tabelle millesimali , tuttavia qualora fossero state redatte il c.t.u. non è a conoscenza e non è in grado di recuperarne copia e/o di fornirle all'attenzione del G.E. e di eventuali aggiudicatari.

secondo quanto affermato dall'esecutato all'origine fu da lui stesso stilata in forma ufficiosa una tabella millesimale riconosciuta ed adottata dai singoli proprietari ma di fatto mai ufficializzata.

Tabella che in seguito vista la presenza di utenze allacciate direttamente su ogni unità imm.re ricompresa nello stabile, sono state a suo dire completamente abbandonate.

ad oggi lo stabile e le utenze nella loro entità vengono regolarmente pagate dai singoli condomini, tuttavia sussiste l'aspetto conservativo per il quale l'eventuale intervento di restauro e manutenzione conservativa dovrà presupporre la redazione e l'eventuale approvazione di nuove tabelle millesimali attraverso le quali si possibile individuare valori e costi unitari da designare alle singole unità ricomprese all'interno dello stabile.

Sono state definite comuni ed indivisibili tutte le parti costitutive dell'edificio, le opere , le installazioni ed i manufatti che sono indispensabili al godimento ed alla conservazione dell'edificio stesso, e in particolare:

- a) il suolo su cui sorge L'edificio;
- b) le fondazioni e i muri maestri;
- c) il cancello di accesso all'altrio del vano scala ;
- f) la rete della Fognatura e dei scarichi pluviali, relativi ai servizi igienici dei bagni e delle cucine fino al punto di diramazione dei singoli appartamenti.
- g) tutti gli impianti di illuminazione presenti di uso comune

In assenza di una tabella ben definita e non essendo costituito alcun tipo di condominio, sempre secondo quanto affermato dall'esecutato le spese relative alle parti comuni sopra elencate vengono ripartite in quota parte pari ad 1/6 della spesa totale occorrente.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via delle Robinie 45, interno 5, piano 2°-3°

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di Anzio Loc. Lavinio Mare (RM) esattamente in Via delle Robinie n° 45

Appartamento dislocato su un unico Livello con sovrastante terrazzo di copertura esteso sull'intera area di copertura del Piano secondo posto ad uso esclusivo della predetta porzione Imm.re oggetto del procedimento esecutivo in atti.

PER QUANTO ATTIENE ALL'UNITA' ABITATIVA, LA STESSA INTERNAMENTE SI PRESENTA:

ingresso /Soggiorno,cucina, disimpegno, bagno e n° due stanze da Letto, esternamente l'unità imm.re dispone di una superficie a terrazzo di ampia dimensione posta a livello della medesima unità abitativa oltre ad un ulteriore terrazzo (lastrico Solare) descritto in precedenza, accessibile solo dall'esterno attraverso una scala circolare in struttura cementizia rifinita in muratura.

altresì al momento del sopralluogo così come si evince dalla documentazione fotografica acquisita dal c.t.u. e di cui si allega copia, a ridosso della porzione Imm.re sul lato interno rispetto all'ingresso principale in corrispondenza di un'ampia copertura in aggetto è presente un manufatto di ampia dimensione privo di finestrature con un unico accesso dall'esterno utilizzato allo stato dei luoghi come magazzino /ripostiglio.

il c.t.u. anticipa ma ne darà ampia indicazione in uno dei successivi quesiti, tuttavia il manufatto così come ulteriori parti della medesima porzione imm.re risultano difformi e nel caso specifico totalmente abusivo.

il c.t.u. nell'espletamento dell'incarico affidatomi e in ogni caso nell'individuazione del valore di stima ne terrà ampiamente conto esponendo le problematiche gli eventuali interventi e i relativi costi.

Unità imm.re confinante al piano secondo con App.to int.6 fg. 33 part.lla 100 sub. 502 con vano Scala Condominiale, con affaccio su altra proprietà distinta con part.lla 236 su via delle Robinie e via delle Orchidee salvo altri.

Di proprietà dell'esecutato per una quota pari al 1/1 dell'intero.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nella Città di Anzio (RM) esattamente in Località Lavinio Mare poco distante dalla Riserva di Tor Caldara.

L'ingresso principale del fabbricato è costituito da un Vano scala posto in corrispondenza di Via delle Robinie 45 attraverso il medesimo vano scala è possibile raggiungere il piano secondo nel quale trovano dislocazione sono ed esclusivamente i due unici ingressi relativi alle porzioni imm.ri dislocati al P2°, ed in particolare la porzione imm.re eseguita descritta in precedenza.

tutte le restanti unità Imm.ri ricomprese all'interno del corpo di fabbrica principale hanno uno sviluppo verticale da cielo a terra ricompreso tra il P.t e P1° e pertanto così come previsto nella fase progettuale e realizzativa ingresso indipendente attraverso le singole aree giardinate di uso esclusivo. di fatto il vano scala così come la porzione di superficie costituita dall'atrio esterno viene utilizzata allo stato dei luoghi solo ed esclusivamente dalle uniche unità presente al piano 2°.

Il corpo di fabbrica è composto da n° 3 piani compreso il piano terra con sovrastante terrazzo di

copertura risultato essere di uso esclusivo.

La struttura nonché le pareti perimetrali esterne presentano una rifinitura totale ad intonaco con tinta al quarzo .

Su i due piani superiori sono presenti elementi strutturali ed elementi in aggetto costituiti da travi e pilastri in cemento rifiniti ad intonaco e semplice tinteggiatura.

tutte le aperture finestrate comprese quelle presenti nell'unità eseguita non presentano rifiniture di particolare pregio, assenza di elementi ornamentali (imbotti ecc.) rifinitura ad intonaco con tapparelle esterne.

Il fabbricato così come si evince dalla documentazione fotografica appare in Buono stato di conservazione pur presentando in alcune parti (pareti esterne)disgregamenti e fessurazioni degli elementi murari.

Le unità immobiliari così come tutto lo stabile si trovano localizzate a ridosso della fascia costiera a circa 150/200 ml. Dalla battigia.

Di fatto è possibile accedere presso gli stabilimenti balneari sottostanti con estrema facilità.

Per quanto concerne il posizionamento del fabbricato e la relativa visibilità delle unità oggetto di esecuzione immobiliare, la morfologia della zona incrementa in modo netto la visibilità esterna delle unità immobiliari presenti nel fabbricato compresa quella oggetto di procedura esecutiva nonostante la stessa sia collocata al piano terra e primo .

la natura dei luoghi e il posizionamento dei fabbricati limitrofi permettono limitatamente una discreta panoramica verso il lato sud.(porzione della Costa) .

La stessa come da sopralluogo risulta collocata sul prospetto principale a ridosso della Via Comunale.

Per quanto riguarda l'aspetto strutturale ed architettonico il fabbricato si presenta con forme e dimensioni geometriche lineari. *****

Il fabbricato è privo del vano ascensore , l'accesso alle unità dislocate dei tre piani viene garantito da un vano scala di ampie dimensioni rifinito con pavimentazione in lastre di marmo nella rifinitura dei piani e degli interpiani così come per le rampe di accesso.

Mentre le pareti perimetrali interne sono rifinite con tinta del tipo Lavabile.

Per quanto concerne la struttura portante dalla verifica effettuata nel sopralluogo si evince che l'intero stabile è stato realizzato con intelaiatura in cemento armato (plinti di fondazione , pilastri in elevazione e solai di calpestio in cemento gettato in opera).

La struttura e gli elementi costruttivi posti esternamente(Parapetti, cornicioni , gocciolatoi) non presentano particolari problemi strutturali , se pur il fabbricato è stato costruito circa 50 anni fa ed è collocato a ridosso del mare.

Elemento di particolare importanza tenuto conto che gran parte dei problemi strutturali presenti sulle strutture cementizie possono essere causati dal salmastro marino il quale aggredisce ed ossida le armature presenti all'interno della struttura cementizia.

l'unità di cui alla procedura, esternamente per quanto concerne la superficie esterna (terrazzo)di uso esclusivo non presenta rifiniture particolare ne tanto meno si evidenziano interventi di manutenzione conservativa .

la stessa appare riconducibile all'epoca di realizzazione del fabbricato ad esclusione di piccole opere manutentive di poco conto.

Preso atto del contesto urbanistico in cui risulta inserito la porzione immobiliare nonché della facilità viaria in cui si snoda l'intero complesso abitativo, dal quale risulta facilmente raggiungibile qualsiasi località .*****

Da indagini immobiliari effettuate dal sottoscritto , la suddetta unità immobiliare riveste sicuramente

un interesse commerciale sul mercato della libera vendita fermo restando lo stato di conservazione interno ed esterno in cui si trova la porzione imm.re oggetto del procedimento esecutivo.*****

Le quali ,sicuramente determinano un incremento e/o una diminuzione al proprio valore commerciale , che il c.t.u. avrà modo di indicare con maggior concretezza nel quesito specifico.*****

Individuazione ubicativa per la quale il C.T.U. a maggior dettaglio allega copia dell'elaborato planimetrico acquisito dagli atti catastali depositati presso il N.C.E.U.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Attualmente la porzione Imm.re descritta nell'atto di citazione e di pignoramento risulta essere di proprietà dell'Esecutato **** Omissis **** per la quota di possesso pari ad 1/1 dell'intero .*****

Lo stesso ne risulta proprietario a seguito dell'acquisto del terreno, lotto di terreno su cui trova collocazione l'intero stabile tra il sig.**** Omissis **** e L'esecutato [REDACTED] mediante atto di Compravendita redatto dal Notaio Giambattista GHI in data 24/04/1969 Rep. 12277 Racc.6868 trascritto alla CC.RR.II. di Roma in data 20/05/1969 ai nn 46887/31914 di cui lo scrivente ne allegherà copia.

Dopo aver perfezionato il passaggio di proprietà il Sig. [REDACTED] richiese ed ottenne il Rilascio della Concessione Edilizia per l'edificazione dell'intero stabile.

Fabbricato che venne edificato in ogni sua parte dal Medesimo proprietario, Di fatto oggi Individuato come (Esecutato)

Lo stabile venne dichiarato ultimato come da dichiarazione allegata in data 16/06/1970 e agibile in data 20/07/1970.



CONFINI

Unità imm.re dislocata al piano secondo e terzo avente uno sviluppo di superficie pari a circa la metà dell'aria di sedime dello stabile inclusa la porzione esterna adibita a terrazzo e veranda coperta a livello.

Unità ,censita in catasto Urbano alla Sezione Foglio 33 Part.IIa 100 Sub. 5;



confinante sul lato interno con il vano scala sul restante lato con altra unità Imm.re censita con il sub. 502 Int. 6 mentre su i due restanti lati con strada comunale denominata Via delle Robinie e con Via delle Orchidee, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,81 mq	72,31 mq	1,00	72,31 mq	3,00 m	2°-3°
terrazzo scoperto	48,30 mq	48,30 mq	0,25	12,07 mq	0,00 m	2°
Lastrico Solare	249,49 mq	249,49 mq	0,25	62,37 mq	0,00 m	3°
veranda coperta	51,08 mq	51,08 mq	0,95	48,53 mq	0,00 m	2°
Totale superficie convenzionale:				195,28 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				214,81 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nello specifico per quanto attiene all'unità abitativa, i singoli vani sono rifiniti come di seguito specificato :***

la Pavimentazioni interna all'unità abitativa si presenta non del tutto uniforme all'interno dei singoli vani abitativi, nello specifico nella zona giorno e nella zona notte ad esclusione bagno il pavimento presenta una rifinitura uniforme con piastrelle in Gres rosso di forma irregolare posizionate ad incastro mentre all'interno del vano cucina la pavimentazione si presenta con piastrelle in Gres Ceramico decorate 20x20 con tonalità vivace e decori stilizzati riconducibili ad elementi floreali.

il vano bagno presenta piastrelle di forma regolare 20x20 -25x25 con una tonalità azzurra in tinta con il rivestimento perimetrale.

La tipologia e il materiale evidenziano in ogni caso la totale assenza di opere di restauro e/o interventi migliorativi , l'unità abitativa a giudizio del c.t.u. non risulta essere stata in alcun modo oggetto di interventi migliorativi sia esternamente e sia internamente.

In merito al rivestimento il bagno e la cucina posti presentano piastrelle 20x20 in ceramica con tonalità floreale nel vano cucina molto simile alla pavimentazione , così come nel vano bagno nel quale il rivestimento presenta piastrelle in ceramica su base bianca con decori astratti in tinta con il pavimento.

il tutto come si evince dalla documentazione fotografica.

le porzioni esterne pavimentate risultano così rifinite :

TERRAZZA E VERANDA ESTERNA COPERTA con piastrelle in clicker 7,5x15 colore rosso
LASTRICO SOLARE , ACCESSIBILE SOLO DALL'ESTERNO ATTRAVERSO LA SCALA CIRCOLARE, AREA CALPESTABILE RIFINITA ALLO STATO DEI LUOGHI SEMPLICEMENTE CON MANTO BITUMINOSO DEL TIPO ARDESIATO .

INTERNAMENTE LE ULTERIORI RIFINITURE trovano riscontro in:

Porte interne in legno tamburato verniciate con smalto olgiosintetico di colore Bianco , finestre in Legno di colore Bianco con vetro singolo , tapparelle in pvc con tonalità Grigio chiaro.

Impianti tecnologici (elettrico ,idraulico) realizzati presumibilmente prima dell'entrata in vigore della normativa vigenti (L.46/90 e smi) salvo modifiche apportate in seguito di cui il c.t.u. non ha alcune certezza e/o riscontro oggettivo e pertanto presumibilmente privi di attestazione di regolare esecuzione *****

L'impianto termico tradizionale risulta assente, in ogni caso il c.t.u. ha appurato la presenza all'interno del disimpegno,di un unica piastra radiante in alluminio alimentata tramite energia elettrica.
il c.t.u. ne da semplicemente informativa , non avendo in ogni caso formale certezza sul suo effettivo funzionamento .

L'appartamento apparentemente non risulta allacciato alla rete del Gas comunale , l'alimentazione dei fornelli in cucina viene presumibilmente garantito attraverso una bombola .

I soffitti interni si presentano rifiniti ad intonaco civile e tinta bianca del tipo lavabile.*****

Le pareti interne sono rifinite ad intonaco e sovrastante tinta del tipo lavabile di varia colorazione e tonalità .

Sull'ingresso dell'appartamento si trova collocato un portone con struttura in legno del tipo sem-blindato .

Per quanto attiene all'aspetto di salubrità,il c.t.u. conferma che in sede di verbale di accesso non ha constatato particolari problemi e/o fenomeni riconducibili ad perdite ed manifestazioni di umidità, direttamente collegate a fenomeni atmosferici o provenienti dalle unità immobiliari confinanti.

si ritiene opportuno in ogni caso ribadire così come del resto si può evincere dalla documentazione fotografica, il buono stato di conservazione in cui verte l'unità abitativa relativamente ai singoli ambienti, nella fattispecie(pavimenti ,pareti soffitti infissi impianti ecc.) nonchè il discreto stato di manutenzione delle aree esterne (terrazzo e lastrico solare di uso esclusivo, visionabile attraverso la documentazione fotografica di cui il c.t.u. allega copia

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/05/1992 al 25/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 100, Sub. 503 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 116 Rendita € 639,12 Piano 2-3

l'intestazione Catastale corrisponde con quella reale ,a seguito degli atti di allineamento catastali depositati ed aggiornati in banca dati presso il catasto Urbano.

allo stato dei luoghi e comunque sulla base del sopralluogo eseguito dal c.t.u. e secondo quanto riscontrato dall'ultimo passaggio di proprietà (Atto di compravendita del Terreno) si conferma che L'esecutato **** Omissis **** risulta attualmente titolare per la quota pari al 1/1 dell'intero relativamente al bene per il quale si è dato seguito al procedura esecutiva.

altresì si conferma che lo stesso non risulta risiedere stabilmente presso la suddetta unità abitativa ma di risiedere in altra unità abitativa nel comune di Roma .

tuttavia lo stabile viene utilizzatoo parzialmente durante tutto l'anno ed in particolare nel periodo estivo dall'esecutato e dal proprio nucleo familiare.

al momento del verbale di accesso il c.t.u. ha potuto constatare che la predetta unità appariva

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	100	503		A7	3	5,5	116	639,12	2-3	

in sede di accesso e verifica delle unità imm.ri oggetto del procedimento in atto il c.t.u. limitatamente alla porzione abitativa dislocata tra il piano (2°-3°) lo scrivente ha rilevato evidenti difformità rispetto a quanto rappresentato sulla scheda planimetrica depositata in atti presso il catasto Urbano. a tal proposito ha ritenuto apportare le modifiche meglio descritte nel riquadro (note).

Il C.T.U. ai fini di un aggiornamento catastale così come richiesto dal G.E. nel quesito specifico ha ritenuto opportuno integrare ed aggiornare le difformità riscontrate in sede di accesso e verifica presso l'immobile,rispetto a quanto dichiarato e rappresentato sulla scheda planimetrica depositata agli atti nonché rispetto a quanto indicato sull'elaborato grafico progettuale.

nella fattispecie sulla porzione Imm.re di cui alla presente nota il c.t.u. ha rilevato una serie di difformità di lieve e/o grave rilevanza più precisamente:

1) sulla scheda planimetrica originaria non vi era alcun riferimento e/o inserimento grafico relativo al piano attico ,

il terrazzo di Copertura del piano secondo posto ad uso esclusivo accessibile dall'esterno attraverso un scala

circolare. la scheda planimetrica originaria indica sommariamente la presenza della scala senza però integrare alla

stessa il piano terzo (lastrico Solare).

2) i vani abitativi interni se pur sommariamente simili nella disposizione a quanto rappresentato sulla scheda

planimetrica originaria gli stessi allo stato dei luoghi mostrano lievi difformità nelle singole dimensioni con una

posizione dei tramezzi leggermente modificata, alterando le singole superfici interne ai vani .

3) quest'ultimo punto risulta essere di particolare rilevanza , il c.t.u. dalla verifica e conseguente acquisizione del

materiale fotografico e dimensionale attraverso la restituzione grafica ha individuato chiare anomalie riguardanti una

diversa perimetrazione della porzione imm.,re rispetto a quanto assentito sul progetto e di fatto quanto rappresentato

sulla scheda planimetrica.

la verifica e la sovrapposizione tra lo stato progettuale e lo stato attuale ha evidenziato incrementi di superficie e

di volumi mai assentiti e di fatto ad oggi non autorizzati, particolare di cui il c.t.u. darà in seguito ampia delucidazione.

4) esatta indicazione della toponomastica in atti registrata come Via degli Oleandri mentre nello stato dei luoghi la denominazione giusta è Via delle Robiniee 45

il c.t.u. alla luce di quanto riscontrato nonostante la presenza di opere da ritenersi allo stato dei luoghi abusive, al fine di facilitare una eventuale vendita all'incanto ha ritenuto opportuno depositare una variazione catastale rappresentando l'esatto stato dei luoghi, fermo restando l'eventuali interventi di ripristino di cui il c.t.u. darà conto in uno dei successivi quesiti.

Mi preme tuttavia anticipare che gli interventi di ripristino stimati attraverso un computo metrico estimativo dovranno essere eseguiti a carico dell'aggiudicatario, e che lo stesso al termine dell'intervento di ripristino dovrà farsi carico di aggiornare nuovamente gli atti catastali, depositando semplicemente una nuova Variazione alla quale integrare la nuova scheda planimetrica rappresentativa dello stato dei luoghi ad opere eseguite.

Per le motivazioni sopra addotte il c.t.u. ha redatto e depositato presso il Catasto Urbano di Roma una nuova Variazione catastale aggiornata allo stato dei luoghi rilevato ed emerso dal sopralluogo preliminare ed esattamente:

APPARTAMENTO: P2°-3° int. 5

Variazione depositata in data 25/07/2018 con prot. N° RM0344592 per (Ampliamento, variazione Toponomastica, diversa distribuzione interna).

Il tutto al fine di agevolare quanto più possibile l'individuazione della porzione Imm.re e la conseguente formazione del Lotto da porre all'incanto.**

Si precisa che a seguito della presentazione della Variazione sulla base della casistica dichiarata è stato necessario sopprimere il Sub. 5 e costituire il sub. 503 così come richiesto da prassi tecnica dall'ufficio ricevente, in ogni caso tutto ciò non altera e ne modifica l'eventuale individuazione della medesima porzione Imm.re in quanto il subalterno soppresso rimane in ogni caso agli atti collegato alla porzione Imm.re di facile riscontro nell'accertamento della Visura storica.

oltre al subalterno la Variazione dato atto dell'ampliamento ha incrementato leggermente i vani portandoli da 5 a 5,5 con un conseguente incremento della rendita.

valori che tuttavia subiranno un decremento a seguito delle opere di ripristino e della presentazione della Variazione definitiva di cui il c.t.u. ha dato cenno poc'anzi.

PRECISAZIONI

Dopo aver eseguito il sopralluogo preliminare di accesso ed aver per la suddetta unità Imm.re acquisito idonea documentazione grafica/ dimensionale e fotografica comprovante l'esatto stato dei luoghi al momento della verifica.

Il c.t.u. dava seguito ad ulteriori ed approfondite indagini presso l'Amministrazione comunale (ufficio tecnico) acquisendo per la suddetta porzione imm.re eseguita, copia della documentazione tecnica urbanistica relativa allo stabile.

Fabbricato per il quale l'esecutato a suo tempo titolare dell'intero Lotto di terreno su cui insiste l'intero corpo di fabbrica ricompreso con le aree giardinate previo deposito di un elaborato grafico a progetto veniva autorizzato dalla medesima Amministrazione con Concessione Edilizia Prat. 6868 del 20/10/1969 alla costruenda palazzina come da elaborato grafico approvato.

Manufatto per il quale le opere furono iniziate in data 01/12/1969 ed ultimate in data 17/06/1970.

A seguito di comunicazione di ultimazione dei lavori lo stabile e nello specifico l'unità imm.re di cui alla presente nota peritale estimativa risulta essere stata resa agibile ed ABITABILE con atto definitivo rilasciato dall'Amm.ne Comunale e per essa dall'Ufficio Tecnico previa ed accertamento di tutta la documentazione propedeutica ovvero:

- a) Certif. Uff. Tecnico
- b) Collaudo statico
- c) il pag.to CC.GG Uff. Registro di Anzio
- d) Certificato dell'ufficiale Sanitario

il tutto con data ed atto definitivo del 20/07/1970.

allo stato dei luoghi dalla verifica della documentazione depositata in atti presso l'ufficio tecnico, il c.t.u. non ha rilevato la presenza di ulteriore documentazione tecnica Urbanistica da cui si possa evincere eventuali richieste e/o il rilascio di ulteriori Concessioni Edilizie in VCO e/o Varianti definitive di assestamento.

di fatto il fabbricato risulta essere stato autorizzato , realizzato ed ultimato senza che per questo siano state richieste modifiche e/o opere in corso di realizzazione.

documentazione tecnica che il c.t.u. allega alla nota peritale a riprova di quanto sopra dichiarato.

Lo scrivente a seguito di una attenta e dettagliata verifica eseguita all'interno della porzione abitativa, ed altresì sovrapponendo la pinta originarie acquisita dagli atti documentali depositati presso l'ufficio tecnico con quella scaturita dalla rilevazione eseguita sul posto ha potuto accertare, una non esatta rispondenza tra quanto grafizzato ed autorizzato sull'elaborato grafico e quanto effettivamente eseguito in corso d'opera .

oltre alla presenza di un ampliamento realizzato in epoca recente e costituito da un Ripostigli/Magazzino ricavato in aderenza alla porzione abitativa avente accesso dall'esterno e posizionato esattamente sul una porzione del terrazzo esterno così come si evince dalla documentazione fotografica , il c.t.u. nella verifica di raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto progettualmente rilasciata ha accertato una diversa chiusura del perimetro esterno.

L'intervento così eseguito ha modificato in parte la sagoma d'ingombro originaria , oltre alla volumetria prevista ed indicata nel progetto approvato e depositato in atti.

Per esattezza il c.t.u. ha appurato che la diversa perimetrazione ha generato in alcuni punti una diminuzione di superficie ed in altri un incremento.

tuttavia l'analisi dettagliata delle superfici in difetto e in eccesso ha evidenziato in ogni caso un residuo di superficie e volume in eccedenza

a maggior chiarimento nonostante lo schema grafico esplicativo il c.t.u. riepiloga qui di seguito ed esattamente:

SUPERFICIE E VOLUMI IN DIFETTO NON REALIZZATI

Tamponature esterne in (GIALLO) - 7,71 mq.

SUPERFICI E VOLUMI IN ECCESSO REALIZZATI IN DIFFERENZA

Magazzino/Ripostiglio esterno + 6,38 mq.

tamponatura perimetrale esistente + 11,81 mq.

=====

Differenza tra Sup. in difetto e in eccesso $(-7,71) - (6,38 + 11,81) = + 10,48$ mq.

il c.t.u. ha altresì rilevato una lieve discordanza nella dimensione del terrazzo esterno, in quale presenta sulla porzione posta sul retro dello stabile un ampliamento lungo tutto il perimetro di circa 0,50 cm. , mentre sul prospetto fronte strada un ampliamento di circa 0,30 cm. dimensione che il c.t.u. ha riscontrato anche sul lato esposto sul versante SUD (mare) .

le dimensioni in ampliamento se pur lievi hanno dato luogo ad un incremento della superficie

accessoria pari a circa mq. 10,92.

Tali opere ad eccezione del magazzino esterno per il quale lo stesso esecutato in sede di sopralluogo ha dichiarato e confermato di aver realizzato l'opera recentemente , non vi è dubbio che siano state eseguite in ogni caso sin dall'epoca di realizzazione del manufatto e non certo in epoca successiva, a riprova di ciò il c.t.u. ha trovato parziale riscontro nella scheda planimetrica sulla quale sono in parte riportati e rappresentati graficamente tutti gli interventi di modifica interni ed esterni in precedenza relazionati e di fatto rispondenti al reale stato dei luoghi accertati dal c.t.u. il corso di sopralluogo preliminare.

peraltro l'accertamento visivo, non lascia adito ad alcun tipo di dubbio ,l'esecuzione dei lavori e lo stesso materiale sono certamente da ricondurre al periodo di realizzazione ed ultimazione dell'intero stabile.

in merito all'esecuzione di tali opere, è parere dello scrivente che le stesse siano state eseguite e variate durante la fase di realizzazione senza che pero per le stesse venisse data redatta ed conseguentemente approvata qual si voglia VCO.

tuttavia nonostante quanto sopra relazionato e le difformità accertate ,l'immobile allo stato dei luoghi risulta in ogni caso agibile ed abitabile, e pertanto apparentemente regolarizzato avendo ottenuto il rilascio della certificazione.

In ogni caso è parere dello scrivente che tali opere debbano essere accertate documentate e qualora ve ne fosse l'opportunità , regolarizzate in ambito urbanistico .

la verifica di fattibilità effettuata dal c.t.u. presso l'ufficio tecnico del comune di Anzio ha in ogni caso dato un responso negativo.

premesso che il fabbricato e lo stesso intervento ricade in ambito paesaggistico , per le stesse opere appurato l'incremento di superficie e di volumetria in eccedenza , allo stato dei luoghi non è possibile procedere con la presentazione di elaborati grafici volti ad ottenere la regolamentazione e l'attestazione delle superficie e volumi eccedenti.

allo luce di quanto accertato , la porzione imm.re necessita di un intervento di ripristino dello stato dei luoghi all'origine e/o quanto meno in una riduzione dei volumi eccedenti.

L'ufficio tecnico confermava l'eventuale versamento in un'unica soluzione di €. 1500,00 a definizione dell'art. 37 fermo restando l'eventuale pagamento del Danno ambientale da versare direttamente nelle casse del Ministero beni culturali paesaggistici in quale importo viene stabilito di volta in volta sulla base di effettivi calcoli per il quale il c.t.u. non è in grado di esprimere un importo ad oggi definito e certo.

importo che verosimilmente da analisi e riscontri oggettivi scaturiti da altre pratiche aventi stessa problematica ed altresì in ragione dell'entità delle opere da eseguirsi potrà attestarsi presumibilmente su una somma quantificata per eccesso in €. 8000,00.

a tutto ciò occorre integrare i costi necessari per la demolizione delle porzioni accertate essere difformi , ed altresì la ricostruzione dell'eventuali parti murarie in conformità alle precedenti opere progettuali assentite e/o in ogni caso rientranti nei volumi previsti da progetto.

per tale motivo il c.t.u. ha redatto e ne allegnerà copi di apposito computo metrico estimativo , ove sono state previste e quantificate singolarmente tutte gli interventi presumibilmente necessari al reintegro del manufatto in ambito urbanistico .

costi che il c.t.u. sulla base delle dimensioni ha quantificato essere di circa €. 19.572,55

alle somme verosimilmente necessarie per eseguire le modifiche urbanistiche il c.t.u. ritiene opportuno predisporre se pur in modo indicativo una somma forfettaria pari ad €. 5000 necessaria al pagamento del corrispettivo richiesto eventualmente da un tecnico abilitato per la redazione e presentazione della pratica nelle rispettive sedi amm.ve con le modalità previste dalla Vigente norma attuativa oltre ad eventuale Direzione dei Lavori in fase esecutiva delle opere.

Pertanto da un rapido riepilogo si evince in primo luogo un costo per il ripristino delle opere che ammonta a circa €34.072,55.

costo che il c.t.u. decurterà in fase di valutazione della porzione imm.re .

resta inteso a fronte della decurtazione sul valore imm.re accertato che gli interventi delineati in precedenza e meglio descritti ed elencati anche sul computo metrico estimativo restano a carico dell'aggiudicatario all'incanto .

Al quale aggiudicatario e fatto obbligo non appena preso possesso della porzione imm.re procedere tramite affidamento ad un tecnico abilitato di dar seguito alla stesura di tutti gli atti urbanistici propedeutici alla regolamentazione del manufatto e conseguentemente all'esecuzione materiale delle opere così come previste da computo metrico e da schema grafico evidenziato da diverse colorazioni allegato alla nota peritale, opere per le quali una volta ultimato l'intervento l'aggiudicatario dovrà procedere con la stesura della variazione degli atti catastali depositando apposita scheda planimetrica rispondente all'esatto stato dei luoghi ed ai lavori eseguiti.

il c.t.u. dato atto di tale eventuale obbligo si dichiara sin d'ora esonerato da ogni eventuale responsabilità nel caso il nuovo aggiudicatario non ottemperi per tempo alla definizione del nuovo procedimento urbanistico sospendendo ogni tipo di attività e lasciando così inalterato il contesto e le difformità urbanistiche accertate dal c.t.u. in sede di verifica e stesura della nota peritale.

difformità per le quali lo scrivente ne ha più volte in sede di nota peritale nei quesiti preposti ribadito la necessità di regolarizzazione.

PATTI

Da sopralluogo è emerso che l'unità imm.re indicata nel procedimento (l'appartamento) risulta nello stato di fatto libera ma nel contempo nella disponibilità dall'esecutato **** Omissis **** e dalla proprio nucleo familiare (CONIUGE E FIGLI) i quali utilizzano la medesima unità Imm.re in modo occasionale durante il periodo invernale e maggiormente nel periodo estivo.

il c.t.u. conferma così come si evince dalla documentazione fotografica e da quanto riscontrato al momento del sopralluogo, che l'immobile risulta completamente arredato con mobili di medio valore , che le utenze (acqua ,Luce) risulta certamente allacciate e perfettamente funzionanti e che l'abitazione risulta vissuta ed utilizzata in ogni singolo vano.

Su specifica richiesta del c.t.u. il Sig. **** Omissis **** ha affermato che per tale unità imm.re non è stato sottoscritto e ne tanto meno depositato alcun tipo di contratto di locazione e ne tanto meno ceduto a terze persone , ma che lo stesso attualmente risulta utilizzato stabilmente dalla sua persona e dal suo nucleo familiare composto da lui dal proprio coniuge (moglie) e dai propri figli..

Al C.T.U. non è stato possibile verificare se le dichiarazioni verbali rilasciate dall'esecutata corrispondono al vero, tuttavia il sottoscritto conferma che al momento del verbale di accesso e sopralluogo all'interno dell'unità abitativa oltre all'esecutato non erano presenti terze persone ed altresì lo stesso a giudizio del c.t.u. se pur apparentemente pulito e mantenuto appare di certo inutilizzato.

il c.t.u. ritiene pertanto plausibile se non veritiera la dichiarazione spontanea rilasciata in sede di accesso in quanto l'abitazione presenta in ogni caso chiari segni di una abitazione vissuta in modo estemporaneo per brevi periodi.

Tuttavia il c.t.u. ha ottemperato a quanto richiesto nei quesiti dal G.E. eseguendo controlli presso l'agenzia delle Entrate da cui è emerso che per l'unità oggetto del procedimento in atti non risulta

interessata in alcun modo da contratti di locazione registrati dall'esecutore verso terze persone.

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di fabbricato ad uso residenziale con struttura portante C.A., solai in latero cemento e copertura a terrazzo praticabile.

Per quanto potuto accertare in occasione del sopralluogo, non sono stati riscontrati vizi apparenti che in qualche modo potessero far rivelare danni alle strutture portanti e/o divisorie.

L'unità immobiliare si presenta in condizioni di discreta manutenzione, avendo il sottoscritto rilevato fessurazioni e lievi rigonfiamenti in alcune parti degli elementi rifiniti ad intonaco .

tuttavia escluse queste piccole criticità in parte dovute alla presenza e all'influenza degli agenti marini lo stabile nella sua interezza appare allo stato dei luoghi in buone condizione agibile ed abitabile.

Nello specifico per quanto attiene all'unità abitativa, i singoli vani sono rifiniti come di seguito specificato :***

la Pavimentazioni interna all'unità abitativa si presenta non del tutto uniforme all'interno dei singoli vani abitativi, nello specifico nella zona giorno e nella zona notte ad esclusione bagno il pavimento presenta una rifinitura uniforme con piastrelle in Gres rosso di forma irregolare posizionate ad incastro mentre all'interno del vano cucina la pavimentazione si presenta con piastrelle in Gres Ceramico decorate 20x20 con tonalità vivace e decori stilizzati riconducibili ad elementi floreali.

il vano bagno presenta piastrelle di forma regolare 20x20 -25x25 con una tonalità azzurra in tinta con il rivestimento perimetrale.

La tipologia e il materiale evidenziano in ogni caso la totale assenza di opere di restauro e/o interventi migliorativi , l'unità abitativa a giudizio del c.t.u. non risulta essere stata in alcun modo oggetto di interventi migliorativi sia esternamente e sia internamente.

In merito al rivestimento il bagno e la cucina posti presentano piastrelle 20x20 in ceramica con tonalità floreale nel vano cucina molto simile alla pavimentazione , così come nel vano bagno nel quale il rivestimento presenta piastrelle in ceramica su base bianca con decori astratti in tinta con il pavimento.

il tutto come si evince dalla documentazione fotografica.

le porzioni esterne pavimentate risultano così rifinite :

TERRAZZA E VERANDA ESTERNA COPERTA con piastrelle in clicker 7,5x15 colore rosso

LASTRICO SOLARE , ACCESSIBILE SOLO DALL'ESTERNO ATTRAVERSO LA SCALA CIRCOLARE, AREA CALPESTABILE RIFINITA ALLO STATO DEI LUOGHI SEMPLICEMENTE CON MANTO BITUMINOSO DEL TIPO ARDESIATO .

INTERAMENTE LE ULTERIORI RIFINITURE trovano riscontro in:

Porte interne in legno tamburato verniciate con smalto oliosintetico di colore Bianco , finestre in Legno di colore Bianco con vetro singolo , tapparelle in pvc con tonalità Grigio chiaro.

Impianti tecnologici (elettrico ,idraulico) realizzati presumibilmente prima dell'entrata in vigore della normativa vigenti (L.46/90 e smi) salvo modifiche apportate in seguito di cui il c.t.u. non ha alcuna certezza e/o riscontro oggettivo e pertanto presumibilmente privi di attestazione di regolare esecuzione *****

L'impianto termico tradizionale risulta assente, in ogni caso il c.t.u. ha appurato la presenza all'interno del disimpegno, di un unica piastra radiante in alluminio alimentata tramite energia elettrica.

il c.t.u. ne dà semplicemente informativa , non avendo in ogni caso formale certezza sul suo effettivo funzionamento .

L'appartamento apparentemente non risulta allacciato alla rete del Gas comunale , l'alimentazione dei fornelli in cucina viene presumibilmente garantito attraverso una bombola .

I soffitti interni si presentano rifiniti ad intonaco civile e tinta bianca del tipo lavabile.*****

Le pareti interne sono rifinite ad intonaco e sovrastante tinta del tipo lavabile di varia colorazione e tonalità.

Sull'ingresso dell'appartamento si trova collocato un portone con struttura in legno del tipo sem-blindato.

Per quanto attiene all'aspetto di salubrità, il c.t.u. conferma che in sede di verbale di accesso non ha constatato particolari problemi e/o fenomeni riconducibili ad perdite ed manifestazioni di umidità, direttamente collegate a fenomeni atmosferici o provenienti dalle unità immobiliari confinanti.

si ritiene opportuno in ogni caso ribadire così come del resto si può evincere dalla documentazione fotografica, il buono stato di conservazione in cui verte l'unità abitativa relativamente ai singoli ambienti, nella fattispecie (pavimenti, pareti, soffitti, infissi, impianti ecc.) nonché il discreto stato di manutenzione delle aree esterne (terrazzo e lastrico solare di uso esclusivo, visionabile attraverso la documentazione fotografica di cui il c.t.u. allega copia

PARTI COMUNI

in considerazione del sopralluogo e della verifica effettuata esternamente ed internamente alla predetta unità imm.re il c.t.u. ha potuto accertare che l'unica porzione dello stabile da ritenersi comune alle unità abitative ricomprese all'interno del fabbricato, consiste nel piccolo atrio d'ingresso posto all'esterno adiacente Via delle Robiniee, attraverso il quale è possibile accedere al vano scala di collegamento alle unità abitative sovrastanti presenti al piano secondo.

tutte le restanti unità dislocate tra il piano terra e primo presentano un collegamento di uso esclusivo attraverso una scala interna mentre all'esterno risulta ricompresa un'area girdinata anch'essa di uso esclusivo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata segnalata l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, ricomprese in usi civici, risulta tuttavia nella zona in cui ricade lo stabile e la stessa unità Imm.re esecutata un Vincolo di natura paesaggistico che trova formale regolamentazione nel Dlgs. 42/2004 e smi (ex 1497/39).

In buona sostanza l'esecuzione di opere interne e/o esterne che in qualche modo vadano ad modificare l'estetica del manufatto o ancor più la realizzazione nuove volumetrie da realizzarsi in ampliamento adiacente o non al corpo di fabbrica, qualora sussistessero parametri d'incremento urbanistico e/o nuove norme attuative per la zona in cui ricade lo stabile, debbono essere sottoposte ad una preventiva autorizzazione del Ministero dei Beni Ambientali e genio Civile qualora interessino parti strutturali.

L'assenza di eventuali pareri rilasciati dall'Ente Ministeriale, determina da parte dell'Amm.ne comunale il diniego al rilascio di qualsiasi atto autorizzativo in ambito Urbanistico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di fabbricato ad uso residenziale con struttura portante C.A., solai in latero cemento e copertura a terrazzo praticabile.

Per quanto potuto accertare in occasione del sopralluogo, non sono stati riscontrati vizi apparenti che

in qualche modo potessero far rivelare danni alle strutture portanti e/o divisorie.

L'unità immobiliare si presenta in condizioni di discreta manutenzione, avendo il sottoscritto rilevato fessurazioni e lievi rigonfiamenti in alcune parti degli elementi rifiniti ad intonaco .

tuttavia escluse queste piccole criticità in parte dovute alla presenza e all'influenza degli agenti marini lo stabile nella sua interezza appare allo stato dei luoghi in buone condizione agibile ed abitabile.

Nello specifico per quanto attiene all'unità abitativa, i singoli vani sono rifiniti come di seguito specificato :***

la Pavimentazioni interna all'unità abitativa si presenta non del tutto uniforme all'interno dei singoli vani abitativi, nello specifico nella zona giorno e nella zona notte ad esclusione bagno il pavimento presenta una rifinitura uniforme con piastrelle in Gres rosso di forma irregolare posizionate ad incastro mentre all'interno del vano cucina la pavimentazione si presenta con piastrelle in Gres Ceramico decorate 20x20 con tonalità vivace e decori stilizzati riconducibili ad elementi floreali.

il vano bagno presenta piastrelle di forma regolare 20x20 -25x25 con una tonalità azzurra in tinta con il rivestimento perimetrale.

La tipologia e il materiale evidenziano in ogni caso la totale assenza di opere di restauro e/o interventi migliorativi , l'unità abitativa a giudizio del c.t.u. non risulta essere stata in alcun modo oggetto di interventi migliorativi sia esternamente e sia internamente.

In merito al rivestimento il bagno e la cucina posti presentano piastrelle 20x20 in ceramica con tonalità floreale nel vano cucina molto simile alla pavimentazione , così come nel vano bagno nel quale il rivestimento presenta piastrelle in ceramica su base bianca con decori astratti in tinta con il pavimento.

il tutto come si evince dalla documentazione fotografica.

le porzioni esterne pavimentate risultano così rifinite :

TERRAZZA E VERANDA ESTERNA COPERTA con piastrelle in clicker 7,5x15 colore rosso

LASTRICO SOLARE , ACCESSIBILE SOLO DALL'ESTERNO ATTRAVERSO LA SCALA CIRCOLARE, AREA CALPESTABILE RIFINITA ALLO STATO DEI LUOGHI SEMPLICEMENTE CON MANTO BITUMINOSO DEL TIPO ARDESIATO .

INTERAMENTE LE ULTERIORI RIFINITURE trovano riscontro in:

Porte interne in legno tamburato verniciate con smalto olgiosintetico di colore Bianco , finestre in Legno di colore Bianco con vetro singolo , tapparelle in pvc con tonalità Grigio chiaro.

Impianti tecnologici (elettrico ,idraulico) realizzati presumibilmente prima dell'entrata in vigore della normativa vigenti (L.46/90 e smi) salvo modifiche apportate in seguito di cui il c.t.u. non ha alcuna certezza e/o riscontro oggettivo e pertanto presumibilmente privi di attestazione di regolare esecuzione *****

L'impianto termico tradizionale risulta assente, in ogni caso il c.t.u. ha appurato la presenza all'interno del disimpegno, di un unica piastra radiante in alluminio alimentata tramite energia elettrica.

il c.t.u. ne da semplicemente informativa , non avendo in ogni caso formale certezza sul suo effettivo funzionamento .

L'appartamento apparentemente non risulta allacciato alla rete del Gas comunale , l'alimentazione dei fornelli in cucina viene presumibilmente garantito attraverso una bombola .

I soffitti interni si presentano rifiniti ad intonaco civile e tinta bianca del tipo lavabile.*****

Le pareti interne sono rifinite ad intonaco e sovrastante tinta del tipo lavabile di varia colorazione e tonalità .

Sull'ingresso dell'appartamento si trova collocato un portone con struttura in legno del tipo sem-blindato .

Per quanto attiene all'aspetto di salubrità, il c.t.u. conferma che in sede di verbale di accesso non ha constatato particolari problemi e/o fenomeni riconducibili ad perdite ed manifestazioni di umidità, direttamente collegate a fenomeni atmosferici o provenienti dalle unità immobiliari confinanti.

si ritiene opportuno in ogni caso ribadire così come del resto si può evincere dalla documentazione fotografica, il buono stato di conservazione in cui verte l'unità abitativa relativamente ai singoli ambienti, nella fattispecie(pavimenti ,pareti soffitti infissi impianti ecc.) nonché il discreto stato di manutenzione delle aree esterne (terrazzo e lastrico solare di uso esclusivo, visionabile attraverso la documentazione fotografica di cui il c.t.u. allega copia

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Da sopralluogo è emerso che l'unità imm.re indicata nel procedimento (l'appartamento) risulta nello stato di fatto libera ma nel contempo nella disponibilità dall'esecutato **** Omissis **** e dalla proprio nucleo familiare (CONIUGE E FIGLI) i quali utilizzano la medesima unità Imm.re in modo occasionale durante il periodo invernale e maggiormente nel periodo estivo.

il c.t.u. conferma così come si evince dalla documentazione fotografica e da quanto riscontrato al momento del sopralluogo, che l'immobile risulta completamente arredato con mobili di medio valore , che le utenze (acqua ,Luce) risulta certamente allacciate e perfettamente funzionanti e che l'abitazione risulta vissuta ed utilizzata in ogni singolo vano.

Su specifica richiesta del c.t.u. il Sig. **** Omissis **** ha affermato che per tale unità imm.re non è stato sottoscritto e ne tanto meno depositato alcun tipo di contratto di locazione e ne tanto meno ceduto a terze persone , ma che lo stesso attualmente risulta utilizzato stabilmente dalla sua persona e dal suo nucleo familiare composto da lui dal proprio coniuge (moglie) e dai propri figli..

Al C.T.U. non è stato possibile verificare se le dichiarazioni verbali rilasciate dall'esecutata corrispondono al vero, tuttavia il sottoscritto conferma che al momento del verbale di accesso e sopralluogo all'interno dell'unità abitativa oltre all'esecutato non erano presenti terze persone ed altresì lo stesso a giudizio del c.t.u. se pur apparentemente pulito e mantenuto appare di certo inutilizzato.

il c.t.u. ritiene pertanto plausibile se non veritiera la dichiarazione spontanea rilasciata in sede di accesso in quanto l'abitazione presenta in ogni caso chiari segni di una abitazione vissuta in modo estemporaneo per brevi periodi.

Tuttavia il c.t.u. ha ottemperato a quanto richiesto nei quesiti dal G.E. eseguendo controlli presso l'agenzia delle Entrate da cui è emerso che per l'unità oggetto del procedimento in atti non risulta interessata in alcun modo da contratti di locazione registrati dalle'esecutato verso terze persone.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/09/1952 al 20/04/1969	**** Omissis ****	Atto di Assegnazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Colapierto vincenzo	23/09/1952		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II di Roma	25/09/1952	26372	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/04/1969 al 26/07/2018	**** Omissis ****	Roma	25/09/1952	1988	802/1
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GHI Giambattista	20/04/1969	15277	6868
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II di Roma	20/05/1969	46887	31914
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Anzio	09/05/1969	1228	12

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Attualmente la porzione Imm.re descritta nell'atto di citazione e di pignoramento risulta essere di proprietà dell'Esecutato **** Omissis **** per la quota di possesso pari ad 1/1 dell'intero. ***** Trasferimento di proprietà avvenuto in seguito di atto di Compravendita tra il Sig. **** Omissis **** e l'esecutato ato redatto e perfezionato dal Noatio Ghi Giambattista in data 20/04/1969 rep. 15277 racc. 6868 trascritto alla CC.RR.II: in data 20/05/1969 ai nn 46887/31914 Registrato ad Anzio il 09/05/1969 al n 1228 volume 12

Da verifiche eseguite a definizione dell'incarico ricevuto il CTU a accertato allo stato dei luoghi la rispondenza della ditta in atti presso il catasto Urbano.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 27/09/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da per sentenza di condanna Trib. di Roma
Iscritto a VELLETRI il 05/04/2016
Reg. gen. 2433 - Reg. part. 2433
Quota: 1/1
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento Imm.re**
Trascritto a VELLETRI il 17/07/2017
Reg. gen. 23377 - Reg. part. 23377
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute e dalla documentazione depositata in atti si è appurato che l'onere a carico della procedura, consiste nella cancellazione della TRASCRIZIONE, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente ammontano a circa 300/350 PER OGNI ANNOTAZIONE.

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente strumento urbanistico del Comune di Anzio destina l'area su cui sorge il complesso Imm.re in cui trova ubicazione l'immobile pignorato ricade in zona: "B" di completamento Sottozona B1" aree sature.

Dal confronto dei dati urbanistici sopra riportati con lo stato dei luoghi emerge che la potenzialità edificatoria risulta esaurita in quanto assorbita da quella esistente, alla luce di quanto sopra sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione e di restauro conservativo dei volumi esistenti, nonché quelli consentiti dalle Leggi Regionali vigenti ultima in ordine di data la L.R. 7/2017 "Rigenerazione Urbana per il recupero Edilizio" e s.m.i.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dopo aver acquisito, copia della documentazione progettuale presso l'archivio dell'ufficio tecnico il c.t.u. pone a conoscenza quanto segue:*****

L'unità immobiliare di cui alla presente procedura esecutiva è stata realizzata, previo rilascio di regolare Concessione Edilizia Pratica n° 6688 del 20/10/1969 previa autorizzazione e parere positivo rilasciato dal Ministero dei Beni ambientali in data 20/10/1969 N°18697

Per quanto attiene all'aspetto statico del corpo di fabbrica in cui trovasi dislocata l'unità imm.re oggetto del procedimento di cui in atti, dalla documentazione presente nel fascicolo presso l'ufficio tecnico non risulta presente in atti all'interno del fascicolo il certificato di collaudo statico.*****

In seguito all'ultimazione del fabbricato avvenuta in data 17/06/1970 L'esecutato all'epoca Titolare della Concessione ha inoltrato ed ottenuto in data 20/07/1970 regolare certificazione di agibilità per l'intero stabile compresa l'unità imm.re di cui all'oggetto della procedura in atti.

A tal proposito in merito alla mancata presa d'atto del collaudo statico sul medesimo certificato di Agibilità la stessa Amm.ne Comunale da atto di aver preso visione di una serie di documenti compreso il collaudo statico.

si può pertanto ritenere plausibile che tale documentazione fosse presente in atti al momento del rilascio della certificazione di abitabilità e che la stessa possa essere stata smarrita nel corso degli anni.

VINCOLI URBANISTICI

Da verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico, ed altresì in concomitanza al nuovo P.R.G., il c.t.u. ribadisce che il suddetto stabile ed in particolare l'unità abitativa oggetto di esecuzione immobiliare è sottoposta esclusivamente alle disposizioni previste nel D. Lgs 1497 e smi attualmente ricomprese nella L.R. 42/10 in materia di Vicolo ambientali e paesaggistici. *****

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Sulla base di quanto accertato e sulla scorta delle dichiarazioni rilasciate dall'ESECUTATO sig.****
Omissis ****

il c.t.u. da atto che per la gestione dello stabile nella sua entità ricompresa in n° 6 unità imm.ri non vi è alcuna gestione di natura condominiale, secondo quanto affermato dall'esecutato per il medesimo stabile non sono mai state redatte e quanto meno approvate tabelle millesimali giuridicamente valide sottoscritte e registrate che in qualche modo abbiano potuto regolamentare i costi di gestione dello stabile in relazione alle unità abitative nella loro entità metrica e volumetrica.

dal'altro conto il c.t.u. dagli accertamenti preliminari eseguiti prima del sopralluogo e comunque durante lo stesso non ha in alcun modo accertato la presenza di cartelli comunicazioni e/o avvisi redatti ed affissi presso lo stabile da società e/o altre persone incaricate della gestione del fabbricato.

La struttura del fabbricato e la costituzione di un numero di unità così ristretta (6 abitazioni) in gran parte indipendenti rispetto al vano scala centrale con ingresso posto dall'esterno attraverso l'area giardinata, a certamente facilitato e determinato l'eventuale scelta di non redigere tabelle millesimali, tuttavia qualora fossero state redatte il c.t.u. non è a conoscenza e non è in grado di recuperarne copia e/o di fornirle all'attenzione del G.E. e di eventuali aggiudicatari.

secondo quanto affermato dall'esecutato all'origine fu da lui stesso stilata in forma ufficiosa una tabella millesimale riconosciuta ed adottata dai singoli proprietari ma di fatto mai ufficializzata.

Tabella che in seguito vista la presenza di utenze allacciate direttamente su ogni unità imm.re ricompresa nello stabile, sono state a suo dire completamente abbandonate.

ad oggi lo stabile e le utenze nella loro entità vengono regolarmente pagate dai singoli condomini, tuttavia sussiste l'aspetto conservativo per il quale l'eventuale intervento di restauro e manutenzione conservativa dovrà presupporre la redazione e l'eventuale approvazione di nuove tabelle millesimali attraverso le quali si possibile individuare valori e costi unitari da designare alle singole unità ricomprese all'interno dello stabile.

Sono state definite comuni ed indivisibili tutte le parti costitutive dell'edificio, le opere, le installazioni ed i manufatti che sono indispensabili al godimento ed alla conservazione dell'edificio stesso, e in particolare:

- a) il suolo su cui sorge l'edificio;
- b) le fondazioni e i muri maestri;
- c) il cancello di accesso all'altro del vano scala ;
- f) la rete della Fognatura e dei scarichi pluviali, relativi ai servizi igienici dei bagni e delle cucine fino al punto di diramazione dei singoli appartamenti.
- g) tutti gli impianti di illuminazione presenti di uso comune

In assenza di una tabella ben definita e non essendo costituito alcun tipo di condominio, sempre secondo quanto affermato dall'esecutato le spese relative alle parti comuni sopra elencate vengono ripartite in quota parte pari ad 1/6 della spesa totale occorrente.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via delle Robinie ang. Via delle Orchidee 36, interno 1, piano T-1

L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di Anzio Loc. Iavinio Mare (RM) esattamente in Via delle Robinie ang. Via delle Orchidee n° 36 Appartamento dislocato su due Livelli più esattamente : ZONA GIORNO AL PIANO TERRA COMPOSTA DA: ampio giardino esterno con accesso pedonale e carrabile , Piccolo ripostiglio posto all'esterno in corrispondenza del vano cucina, ingresso, soggiorno con scala interna per l'accesso al piano superiore , Piccolo disimpegno, bagno e cucina ZONA NOTTE AL PIANO PRIMO COMPOSTA DA: disimpegno interno, ripostiglio, bagno e n° 2 camere da letto entrambi collegate con un terrazzo esterno posto a livello. unità imm.re confinante al piano terra e primo con App.to int.2 fg. 33 part.lla 100 sub. 2 con vano Scala Condominiale, con Via delle Robinie e via delle Orchidee salvo altri. Di proprietà dell'esecutato per una quota pari al 1/1 dell'intero .

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 100, Sub. 1, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 210.000,00

STIMA IMM.RE

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

A fronte delle indicazioni sopra riportate , tenuto conto delle notizie assunte nell'indagine preventiva , ed in funzione delle reali quotazioni di mercato nella zona in cui insiste la porzione imm.re oggetto di esecuzione immobiliare ed altresì tenuto conto delle quotazioni indicate dall'OMI i valori al mq. Risultano essere:*****

Sup. Abitativa Valore espresso al mq. :unica fascia 1350,00 / 1900,00

Il c.t.u. ritiene che per la suddetta unità sopra descritta si debba prendere in considerazione il valore medio tra i due importi minimo e massimo indicati in precedenza avremmo

quindi:*****

Sup. Abitativa $(1250,00 + 1850,00 / 2) = \text{€}. 1625,00$ importo che per eccesso si ritiene opportuno arrotondare a $\text{€}. 1650,00$ mq.

Al valore unitario per mq. Verranno applicati i seguenti coefficienti atti ad decurtare ulteriormente il valore commerciale, più esattamente:*****

COEFFICIENTE DI UTILIZZO *****

1,00 per superfici abitabili (appartamento); *****

Coefficienti di destinazione d'uso (SUPERFICI):*****

1,00 per superfici abitabili (abitazioni)*****

0,60 per superfici non abitabili (Terrazzi, verande ecc)

Coefficienti di Funzionalità *****

1,00 per Sup. Utili *****

0,80 per Sup. non residenziali*****

Coefficienti di piano *****

0,90 per piani Terra e P.1°, *****

Coefficienti di Vetustà *****

0,75°

LOTTO n°1

ABITAZIONE P.T-1° Sc. Unica int. 1

Sup. Lorda (Abitazione) = mq. 101,50***

Sup.non Resid.(Terrazzo)mq.21,80 x 0,25 = mq. 5,45*

Sup.non Resid.(Giardino)mq.269,00x 0,18 = mq. 48,42*

Sup.non Resid.(Rip.) mq.0,70 x 0,60 = mq. 0,42*

Superficie totale ragguagliata = mq. 155,79

Determinazione del Coefficiente complessivo *****

$1,00 + 1,00 + 0,60 + 1,00 + 0,80 + 0,90 + 0,75 = 6,05 / 7 = 0,8642$

Valore dell'unità abitativa *****

App.to $\text{€}1.650,00 \times (155,79 \text{mq.}) \times 0,8642 = \text{€}.222.145,63$

Importo totale valore Imm.le $\text{€}.222.145,63$

All'importo sopra desunto si dovrà decurtare la somma per la presentazione e definizione degli adempimenti Urbanistici in relazione alle opere risultate in difformità rispetto a quanto precedentemente assentito nell'elaborato grafico depositato in atti.

opere ampiamente descritte dal c.t.u. nei precedenti quesiti.

Oneri amministrativi art. 37 $\text{€}. 1500,00$ + costo presunto Danno ambientale $\text{€}.6000,00$ + oneri e costi professionali presunti $\text{€}. 2500,00$ sommano $\text{€}.10.000,00$

Avremmo pertanto $\text{€}.222.145,63 - \text{€}.10.000,00 = \text{€}. 212.145,63$

STIMA ANALITICA

A base della stima analitica vi è la Capitalizzazione dei redditi (R) che l'immobile può fornire.

Avremmo quindi che: $R = R.p.l. - (Q + Imp + Amm.ne + Sf e Ines)$

Dove :*****

• R = Reddito annuo normale *****

• R.p.l. = Reddito padronale lordo *****

• Q=quote di reintegrazione, manutenzione e assicurazione

• Imp = Imposte e tributi vari *****

• Amm,ne = Spese di Amministrazione ; *****

• Sf e Ines = sfitto e inesigibilità; *****

R.p.l. = Ca + In= canone di affitto posticipato + interessi sulla cauzione.

Nella valutazione ed individuazione del valore secondo il metodo analitico il c.t.u. ritiene opportuno inserire l'unità accessoria (posto auto scoperto) presente al P. Terra, considerato che la stessa Unità è stata ricompresa nello stesso Lotto di vendita.

Porzione imm.re che tuttavia presa singolarmente non avrebbe un mercato locatizio mentre unita alla porzione imm.re incrementa di cerco sul mercato l'ipotetico valore di locazione mensile.*****

Per tale motivazione nell'individuazione del canone mensile il c.t.u. ne terrà conto incrementando leggermente i valori al mq x mese riportati sulla banca dati dell'O.M.I.

Pertanto in ragione delle dimensioni delle rifiniture interne e degli accessori di pertinenza direttamente collegati (Posto Auto terrazzo esterno, area cortilizia) di uso esclusivo all'unità immobiliare in oggetto, dopo un'ampia indagine di mercato il C.T.U. ritiene che lo stesso possa essere concesso in locazione a un canone lordo mensile di €. 6,0 al mq. che ricondotto ad una dimensione di circa 107.65 mq. ammonta ad un canone mensile medio di €. di € 645,90. canone che il C.t.u. per praticità arrotonda ad €. 645,00***

Avremmo quindi un R.p.l. pari ad un costo totale annuo di € 7.740,00 *****

Spese medie annue a carico del proprietario*****

Quote ordinarie di manutenzione e assicurazione sul fabbricato pari a

Spese medie annue a carico del proprietario *****

Quote di manutenzione e assicurazione sul fabbricato pari al $7.740,00 \times 5\% = € 387,00$

Imposta su i tributi comunali (TASI - T.A.R.S.U.-IMU ecc) $7.740,00 \times 17\% = € 1.315,80$

Spese di amministrazione condominiale annue $7.740,00 \times 5\% = € 687,00$

Sfitto e inesigibilità $7.740,00 \times 5\% = € 387,00$

=====

Spese medie annue € 2.476,80

Reddito annuo netto : *****

$R = \text{R.p.l.} - \text{Spese} = 7.740,00 - 2.476,80 = € 5.263,20$

Determinazione del valore : Per la capitalizzazione si assumerà un tasso(r) del 2,5 %.

$V_n = R / r = 5.263,20 : 0,025 = € 210.528,00$

Importo totale valore Imm.le € 210.528,00

All'importo sopra desunto si dovrà decurtare la somma per la presentazione e definizione degli adempimenti Urbanistici in relazione alle opere risultate in difformità rispetto a quanto precedentemente assentito nell'elaborato grafico depositato in atti.

opere ampiamente descritte dal c.t.u. nei precedenti quesiti.

Oneri amministrativi art. 37 €. 1500,00 + costo presunto Danno ambientale €. 6000,00 + oneri e costi professionali presunti €. 2500,00 sommano €. 10.000,00

Avremmo pertanto € 210.528,00 - €. 10.000,00 = €. 200.528,00

VALORE CATASTALE

Il c.t.u. ritiene opportuno indicare rappresentativamente nella perizia il valore desunto dalla rendita Catastale riferita alla singola unità Immobiliare, fermo restando che l'importo dedotto dal suddetto calcolo non è da considerarsi idoneo e pertanto non verrà inserito nella somma dei valori al fine di ottenere dalla media matematica il valore più congruo, in quanto l'importo desunto dal valore catastale oltre ad risultare spesso notevolmente discordante dai precedenti valori, non tiene conto in alcun modo dell'andamento di mercato, della zona in cui insiste il

fabbricato nonché del loro reale stato di rifinitura esterna ed interna , incidendo così di fatto negativamente sul reale costo dell'unità immobiliare.** pertanto è da ritenersi puramente indicativo

Lotto N°1 :

Appartamento al P.Terra/1° Int.1 Fg.33 part.IIIA 100 Sub. 1 Categ. A/7 Cl. 3 Consist. 6 vani
Rend. €. 697,22.** Valore Totale Catastale € 117.132,96

VALORE FINALE

Dagli importi sopra calcolati con esclusione del valore catastale si desume in definitiva che:

2.1 Importo Stima Sintetica = € 212.145,63

2.2 Importo Stima Analitica = € 200.528,00

=====

Valore Totale Stima € 412.673,63

Valore media di Stima € 412.673,63: 2 = € 206.336,81

Somma che il C.T.U. ritiene congrua arrotondare per la disposizione all'incanto dell'otto n°1 ad:
€. 210.000,00(Duecentodiecimila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Anzio (RM) - Via delle Robinie ang. Via delle Orchidee 36, interno 1, piano T-1	171,37 mq	1.650,00 €/mq	€ 0,00	100,00	€ 210.000,00
Valore di stima:					€ 210.000,00

Valore di stima: € 210.000,00

Valore finale di stima: € 210.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via delle Robinie 45, interno 5, piano 2°-3°
L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di Anzio Loc. lavinio Mare (RM) esattamente in Via delle Robinie n° 45 Appartamento dislocato su un unico Livello con sovrastante terrazzo di copertura esteso sull'intera area di copertura del Piano secondo posto ad uso esclusivo della predetta porzione Imm.re oggetto del procedimento esecutivo in atti. PER QUANTO ATTIENE ALL'UNITA' ABITATIVA , LA STESSA INTERNAMENTE SI PRESENTA: ingresso /Soggiorno,cucina , disimpegno , bagno e n° due stanze da Letto, esternamente l'unità imm.re dispone di una superficie a terrazzo di ampia dimensione posta a livello della

medesima unità abitativa oltre ad un ulteriore terrazzo (lastrico Solare) descritto in precedenza , accessibile solo dall'esterno attraverso una scala circolare in struttura cementizia rifinita in muratura. altresì al momento del sopralluogo così come si evince dalla documentazione fotografica acquisita dal c.t.u. e di cui si allega copia , a ridosso della porzione Imm.re sul lato interno rispetto all'ingresso principale in corrispondenza di un'ampia copertura in aggetto è presente un manufatto di ampia dimensione privo di finestrature con un unico accesso dall'esterno utilizzato allo stato dei luoghi come magazzino /ripostiglio. il c.t.u. anticipa ma ne darà ampia indicazione in uno dei successivi quesiti , tuttavia il manufatto così come ulteriori parti della medesima porzione imm.re risultano difformi e nel caso specifico totalmente abusivo . il c.t.u. nell'espletamento dell'incarico affidatomi e in ogni caso nell'individuazione del valore di stima ne terrà ampiamente conto esponendo le problematiche gli eventuali interventi e i relativi costi . Unità imm.re confinante al piano secondo con App.to int.6 fg. 33 part.lla 100 sub. 502 con vano Scala Condominiale, con affaccio su altra proprietà distinta con part.lla 236 su via delle Robinie e via delle Orchidee salvo altri. Di proprietà dell'esecutato per una quota pari al 1/1 dell'intero .

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 100, Sub. 503, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 295.000,00

STIMA IMM.RE

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

A fronte delle indicazioni sopra riportate , tenuto conto delle notizie assunte nell'indagine preventiva ,ed in funzione delle reali quotazioni di mercato nella zona in cui insiste la porzione imm.re oggetto di esecuzione immobiliare ed altresì tenuto conto delle quotazioni indicate dall'OMI i valori al mq. Risultano essere:*****

Sup. Abitativa Valore espresso al mq. :unica fascia 1350,00 / 1900,00

Il c.t.u. ritiene che per la suddetta unità sopra descritta preso atto della disposizione interna/ esterna dell'ampia disponibilità degli spazi accessori ,ed infine per la sua esposizione e visuale unica nel suo genere ritiene congruo applicare rispetto al valore minimo e massimo riportati dall'OMI un costo al mq. pari ad €. 1800 avremmo quindi:*****

Al valore unitario per mq. Verranno applicati i seguenti coefficienti atti ad decurtare ulteriormente il valore commerciale, più esattamente:*****

COEFFICIENTE DI UTILIZZO *****

1,00 per superfici abitabili (appartamento); *****

Coefficienti di destinazione d'uso (SUPERFICI):*****

1,00 per superfici abitabili (abitazioni)*****

0,60 per superfici non abitabili(Terrazzi,verande ecc)

Coefficienti di Funzionalità *****

1,00 per Sup. Utili *****

0,80 per Sup. non residenziali*****

Coefficienti di piano *****

0,90 per piani Terra e P.1°, *****

Coefficienti di Vetustà *****

LOTTO n°2

ABITAZIONE P.2°-3° Sc. Unica int. 5 sub. 503 (ex sub.5)

Sup. Lorda (Abitazione) = mq. 72,31***

Sup.non Resid.(Terrazzo) mq.48,30 x 0,25 = mq. 12,07*

Sup.non Resid.(veranda) mq.51,08 x 0,95 = mq. 48,53*

Sup.non Resid.(Lastrico Solare. mq.249,49x 0,25 = mq. 62,37*

Superficie totale ragguagliata = mq. 195,28

Incidenza Condominiale 10% = mq. 19,53

=====

= mq. 214,81

Determinazione del Coefficiente complessivo *****

 $1,00+1,00+0,60+1,00+0,80+0,90+0,75=6,05/7=0,8642$

Valore dell'unità abitativa *****

App.to €1.800,00 x (214,81mq.)x 0,8642= €334.149,84

Importo totale valore Imm.le €334.149,84

All'importo sopra desunto si dovrà decurtare la somma per la presentazione e definizione degli adempimenti Urbanistici in relazione alle opere risultate in difformità rispetto a quanto precedentemente assentito nell'elaborato grafico depositato in atti.

opere ampiamente descritte dal c.t.u. nei precedenti quesiti.

Oneri amministrativi art. 37 €. 1500,00 + costo presunto Danno ambientale €.8000,00 + oneri e costi professionali presunti €. 5000,00 + costo previsto per l'intervento di ripristino delle opere desunto dal computo metrico €.19.572,55

Avremmo pertanto €334.149,84 - €.34.072,55 = €. 300.077,29

STIMA ANALITICA

A base della stima analitica vi è la Capitalizzazione dei redditi (R) che l'immobile può fornire.

Avremmo quindi che: $R=R.p.l.-(Q+Imp+Amm.ne+Sf\ e\ Ines)$

Dove :*****

• R = Reddito annuo normale *****

• R.p.l. = Reddito padronale lordo *****

• Q=quote di reintegrazione, manutenzione e assicurazione

• Imp = Imposte e tributi vari *****

• Amm,ne = Spese di Amministrazione ; *****

• Sf e Ines = sfitto e inesigibilità; *****

R.p.l. = Ca + In= canone di affitto posticipato + interessi sulla cauzione.

ABITAZIONE P.2°-3° Sc. Unica int. 5 sub. 503 (ex sub.5)

Nella valutazione ed individuazione del valore secondo il metodo analitico il c.t.u. ritiene opportuno inserire l'unità accessoria (posto auto scoperto) presente al P. Terra, considerato che la stessa Unità è stata ricompresa nello stesso Lotto di vendita.

Porzione imm.re che tuttavia presa singolarmente non avrebbe un mercato locatizio mentre unita alla porzione imm.re incrementa di cerco sul mercato l'ipotetico valore di locazione mensile.*****

Per tale motivazione nell'individuazione del canone mensile il c.t.u. ne terrà conto incrementando leggermente i valori al mq x mese riportati sulla banca dati dell'O.M.I.

Pertanto in ragione delle dimensioni delle rifiniture interne e degli accessori di pertinenza

ASTE GIUDIZIARIE®
direttamente collegati(Posto Auto terrazzo esterno , area cortilizia) di uso esclusivo all'unità immobiliare in oggetto , dopo un'ampia indagine di mercato il C.T.U. ritiene che lo stesso possa essere concesso in locazione a un canone lordo mensile di €. 6,0 al mq. che ricondotto ad una dimensione di circa 132,91 ,mq. ammonta ad un canone mensile medio di €. di € 797,40 . canone che il C.t.u. per praticità arrotonda ad €. 790,00***

Avremmo quindi un R.p.l. pari ad un costo totale annuo di € 9.480,00 *****

Spese medie annue a carico del proprietario*****

Quote ordinarie di manutenzione e assicurazione sul fabbricato pari a *****

Spese medie annue a carico del proprietario *****

Quote di manutenzione e assicurazione sul fabbricato pari al 9.480,00 x 5 % = € 47400

Imposta su i tributi comunali (TASI -T.A.R.S.U.-IMU ecc) 9.480,00 x 17 % = €1.611,60

Spese di amministrazione condominiale annue 9.480,00 x 5 % = € 474,00

Sfitto e inesigibilità 9.480,00 x 5 % = € 474,00

=====

Spese medie annue € 3.033,60

Reddito annuo netto : *****

R= R.p.l. -Spese = 9.480,00- 3.033,60= € 6.446,40

Determinazione del valore : Per la capitalizzazione si assumerà un tasso(r)del 2 %.

Vn= R/ r = 6.446,40: 0.02 = € 323.320,00

Importo totale valore Imm.le €323.320,00

All'importo sopra desunto si dovrà decurtare la somma per la presentazione e definizione degli adempimenti Urbanistici in relazione alle opere risultate in difformità rispetto a quanto precedentemente assentito nell'elaborato grafico depositato in atti.

opere ampiamente descritte dal c.t.u. nei precedenti quesiti.

Oneri amministrativi art. 37 €. 1500,00 + costo presunto Danno ambientale €.8000,00 + oneri e costi professionali presunti €. 5000,00 + costo previsto per l'intervento di ripristino delle opere desunto dal computo metrico €.19.572,55

Avremmo pertanto €323.320,00 - €.34.072,55 = €. 288.247,45

VALORE CATASTALE

Il c.t.u. ritiene opportuno indicare rappresentativamente nella perizia il valore desunto dalla rendita Catastale riferita alla singola unità Immobiliare ,fermo restando che l'importo dedotto dal suddetto calcolo non è da considerarsi idoneo e pertanto non verrà inserito nella somma dei valori al fine di ottenere dalla media matematica il valore più congruo , in quanto l'importo desunto dal valore catastale oltre ad risultare spesso notevolmente discordante dai precedenti valori , non tiene conto in alcun modo dell'andamento di mercato, della zona in cui insiste il fabbricato nonché del loro reale stato di rifinitura esterna ed interna , incidendo così di fatto negativamente sul reale costo dell'unità immobiliare.** pertanto è da ritenersi puramente indicativo

Lotto N°1 :

Appartamento al P.Terra/1° Int.1 Fg.33 part.IIA 100 Sub. 503 (ex sub.5) Categ. A/7 Cl. 3
Consist. 5,5 vani Rend. €. 639,12.** Valore Totale Catastale € 107.372,16

VALORE FINALE

Dagli importi sopra calcolati con esclusione del valore catastale si desume in definitiva che:

2.1 Importo Stima Sintetica = € 300.077,29
2.2 Importo Stima Analitica = € 288.247,45

=====

Valore Totale Stima € 588.324,74

Valore media di Stima € 588.324,74 : 2 = € 294.162,37

Somma che il C.T.U. ritiene congrua arrotondare per la disposizione all'incanto dell'otto n°2 ad:
€ 295.000,00 (Duecentonovantacinque/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Anzio (RM) - Via delle Robinie 45, interno 5, piano 2°- 3°	214,81 mq	1.800,00 €/mq	€ 0,00	100,00	€ 295.000,00
Valore di stima:					€ 295.000,00

Valore di stima: € 295.000,00

Valore finale di stima: € 295.000,00

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.

Nettuno, li 13/08/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Carapellotti Giancarlo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 4 Altri allegati - Documentazione Urbanistica (Aggiornamento al 13/08/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto Notarile (Aggiornamento al 13/08/2018)

- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione Catastale (Aggiornamento al 13/08/2018)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 13/08/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Accesso (Aggiornamento al 13/08/2018)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Restituzione Grafica (Aggiornamento al 13/08/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Computo Metrico (Aggiornamento al 13/08/2018)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Variazione Catastale (Docfà)+ ricevute (Aggiornamento al 13/08/2018)

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via delle Robinie ang. Via delle Orchidee 36, interno 1, piano T-1

L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di Anzio Loc. Iavinio Mare (RM) esattamente in Via delle Robinie ang. Via delle Orchidee n° 36 Appartamento dislocato su due Livelli più esattamente : ZONA GIORNO AL PIANO TERRA COMPOSTA DA: ampio giardino esterno con accesso pedonale e carrabile , Piccolo ripostiglio posto all'esterno in corrispondenza del vano cucina, ingresso, soggiorno con scala interna per l'accesso al piano superiore , Piccolo disimpegno, bagno e cucina ZONA NOTTE AL PIANO PRIMO COMPOSTA DA: disimpegno interno, ripostiglio, bagno e n° 2 camere da letto entrambi collegate con un terrazzo esterno posto a livello. unità imm.re confinante al piano terra e primo con App.to int.2 fg. 33 part.lla 100 sub. 2 con vano Scala Condominiale, con Via delle Robinie e via delle Orchidee salvo altri. Di proprietà dell'esecutato per una quota pari al 1/1 dell'intero . Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 100, Sub. 1, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il vigente strumento urbanistico del Comune di Anzio destina l'area su cui sorge il complesso Imm.re in cui trova ubicazione l'immobile pignorato ricade in zona: "B" di completamento Sottozona B1" aree sature . Dal confronto dei dati urbanistici sopra riportati con lo stato dei luoghi emerge che la potenzialità edificatoria risulta esaurita in quanto assorbita da quella esistente, alla luce di quanto sopra sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione e di restauro conservativo dei volumi esistenti, nonché quelli consentiti dalle Leggi Regionali vigenti ultima in ordine di data la L.R. 7/2017 "Rigenerazione Urbana per il recupero Edilizio" e s.m.i.

Prezzo base d'asta: € 210.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via delle Robinie 45, interno 5, piano 2°-3°

L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di Anzio Loc. Iavinio Mare (RM) esattamente in Via delle Robinie n° 45 Appartamento dislocato su un unico Livello con sovrastante terrazzo di copertura esteso sull'intera area di copertura del Piano secondo posto ad uso esclusivo della predetta porzione Imm.re oggetto del procedimento esecutivo in atti. PER QUANTO ATTIENE ALL'UNITA' ABITATIVA , LA STESSA INTERNAMENTE SI PRESENTA: ingresso /Soggiorno, cucina , disimpegno , bagno e n° due stanze da Letto, esternamente l'unità imm.re dispone di una superficie a terrazzo di ampia dimensione posta a livello della medesima unità abitativa oltre ad un ulteriore terrazzo (lastrico Solare) descritto in precedenza , accessibile solo dall'esterno attraverso una scala circolare in struttura cementizia rifinita in muratura. altresì al momento del sopralluogo così come si evince dalla documentazione fotografica acquisita dal c.t.u. e di cui si allega copia , a ridosso della porzione Imm.re sul lato interno rispetto all'ingresso principale in corrispondenza di un'ampia copertura in oggetto è presente un manufatto di ampia dimensione privo di finestrature con un unico accesso dall'esterno utilizzato allo stato dei luoghi come magazzino /ripostiglio. il c.t.u. anticipa ma ne darà ampia indicazione in uno dei successivi quesiti , tuttavia il manufatto così come ulteriori parti della medesima porzione imm.re risultano difformi e nel caso specifico totalmente abusivo . il c.t.u. nell'espletamento dell'incarico affidatomi e in ogni caso nell'individuazione del valore di stima ne terrà ampiamente conto esponendo le problematiche



gli eventuali interventi e i relativi costi . Unità imm.re confinante al piano secondo con App.to int.6 fg. 33 part.lla 100 sub. 502 con vano Scala Condominiale, con affaccio su altra proprietà distinta con part.lla 236 su via delle Robinie e via delle Orchidee salvo altri. Di proprietà dell'esecutato per una quota pari al 1/1 dell'intero . Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 100, Sub. 503, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il vigente strumento urbanistico del Comune di Anzio destina l'area su cui sorge il complesso Imm.re in cui trova ubicazione l'immobile pignorato ricade in zona: "B" di completamento Sottozona B1" aree sature . Dal confronto dei dati urbanistici sopra riportati con lo stato dei luoghi emerge che la potenzialità edificatoria risulta esaurita in quanto assorbita da quella esistente, alla luce di quanto sopra sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione e di restauro conservativo dei volumi esistenti, nonché quelli consentiti dalle Leggi Regionali vigenti ultima in ordine di data la L.R. 7/2017 "Rigenerazione Urbana per il recupero Edilizio" e s.m.i.

Prezzo base d'asta: € 295.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 624/2017 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 210.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Via delle Robinie ang. Via delle Orchidee 36, interno 1, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 100, Sub. 1, Categoria A7	Superficie	171,37 mq
Stato conservativo:	<p>Trattasi di fabbricato ad uso residenziale con struttura portante C.A., solai in latero cemento e copertura a terrazzo praticabile. Per quanto potuto accertare in occasione del sopralluogo, non sono stati riscontrati vizi apparenti che in qualche modo potessero far rivelare danni alle strutture portanti e/o divisorie. L'unità immobiliare si presenta in condizioni di discreta manutenzione, avendo il sottoscritto rilevato fessurazioni e lievi rigonfiamenti in alcune parti degli elementi rifiniti ad intonaco. tuttavia escluse queste piccole criticità in parte dovute alla presenza e all'influenza degli agenti marini lo stabile nella sua interezza appare allo stato dei luoghi in buone condizione agibile ed abitabile. Le rifiniture si possono riassumere come appresso: - Pavimentazioni interna all'unità abitativa si presenta non del tutto uniforme all'interno dei singoli vani abitativi ricompresi tra il piano terra e il Piano Primo, nello specifico nella zona giorno il pavimento del vano soggiorno presenta piastrelle in gres 20x20 con colorazioni vivaci e decori floreali mentre la restante porzione costituita da Disimpegno, bagno e cucina presenta piastrelle in monocottura 25x25 e/o 30x30 di nuova concezione dalla tonalità marrone scuro presumibilmente poste in opera in epoca relativamente recente in occasione di eventuali interventi di restauro interno. al piano Primo la pavimentazione risulta essere uniforme per tipologia tonalità e dimensione costituita da piastrelle in ceramica smaltata 20x20 con lievi decori geometrici e tonalità sul beige chiaro ad eccezione del bagno nel quale la pavimentazione risulta costituita dal piastrelle in monocottura di dimensioni maggiori e tonalità sul verde chiaro, diversità anch'essa riconducibile ad opere e/o interventi di ammodernamento e restauro. rivestimento perimetrale.; - i rivestimenti del bagno e della cucina posti al P.T. presentano piastrelle 10x10 in ceramica con tonalità bianca senza alcun tipo di decoro ad eccezione di una greca in listello di ceramica posta a definizione della parete interna del bagno. - per quanto attiene il servizio igienico posto al p:1° lo stesso si presenta rifinito sempre con piastrelle in ceramica aventi dimensione 20x20 di colore bianco, anch'esse senza alcun tipo di decoro e/o elementi di rifinitura di particolare pregio, come si evince dalla documentazione fotografica. le porzioni esterne pavimentate risultano così rifinite: BALCONI con piastrelle in clicker 7,5x15 colore rosso AREA ESTERNA AL P.T. con lastre in porfido INTERNAMENTE LE ULTERIORI RIFINITURE trovano riscontro in: Porte interne in legno tamburato verniciate con smalto oliosintetico di colore Bianco, finestre in alluminio anodizzato di colore Bianco con vetro camera (4/12/4), tapparelle in pvc con tonalità Grigio chiaro, grate esterne in ferro semplicemente verniciate con evidenti elementi di corrosione e carbonatazione attiva. Impianti tecnologici (elettrico, idraulico) realizzati presumibilmente prima dell'entrata in vigore della normativa vigente (L.46/90 e smi) salvo modifiche apportate in seguito di cui il c.t.u. non ha alcuna certezza e/o riscontro oggettivo e pertanto presumibilmente privi di attestazione di regolare esecuzione ***** L'impianto termico risulta assente il riscaldamento nel vano Soggiorno e nella camera da letto viene garantito dalla presenza di split con motore esterno presumibilmente del tipo ad invert (Raffrescamento e Riscaldamento) mentre all'interno dei restanti vani abitativi non risulta collocato alcun tipo di radiatore e/o tipologia tecnologica tale da garantire il suo eventuale riscaldamento il c.t.u. ne fa menzione, tuttavia in sede di sopralluogo non ha potuto verificarne il loro effettivo funzionamento. L'appartamento apparentemente non risulta allacciato alla rete del Gas comunale, l'alimentazione dei fornelli in cucina viene presumibilmente garantito attraverso una bombola posta all'esterno del terrazzo. il collegamento tra il piano terra e il Piano primo (zona Giorno e zona Notte) viene garantito attraverso una scala interna costituita da struttura in ferro verniciato rifinita superiormente da pedate in legno trattato. I soffitti interni si presentano rifiniti ad intonaco civile e tinta bianca del tipo lavabile.***** Le pareti interne sono rifinite ad intonaco e sovrastante tinta del tipo lavabile di varia colorazione e tonalità. Sull'ingresso dell'appartamento si trova collocato un portone con struttura in legno del tipo sem-blindato con serratura del tipo europeo. Per quanto attiene all'aspetto di salubrità, il c.t.u. conferma che in sede di verbale di accesso non ha constatato particolari problemi e/o fenomeni riconducibili ad perdite ed manifestazioni di umidità, direttamente collegate a fenomeni atmosferici o provenienti dalle unità immobiliari confinanti. si ritiene opportuno in ogni caso ribadire così come del resto si può evincere dalla documentazione fotografica, il buono stato di conservazione in cui verte l'unità abitativa relativamente ai singoli ambienti, nella fattispecie (pavimenti, pareti soffitti infissi impianti ecc.) nonché il perfetto stato di manutenzione dell'area esterna costituita dal giardino di uso esclusivo, visionabile attraverso la documentazione fotografica di cui il c.t.u. allega copia - apparecchi igienico sanitari in vetrochina completi</p>		

	di rubinetterie d'acciaio; Impianti: - impianto elettrico sottotraccia; - impianto idrico sottotraccia con adduzione dall'acquedotto comunale; gli impianti e le rifiniture sono certamente riconducibili all'epoca di realizzazione del fabbricato, la porzione imm.re eseguita nell'arco della sua esistenza ,non sembra aver subito interventi conservativi attraverso opere di restauro ed ammodernamenti ad esclusione dei servizi igienici e del vano cucina posto al piano terra nei quali il c.t.u. avendo accertato la presenza di pavimentazione e rivestimenti eseguiti con materiali di nuova concezione ritiene che sugli stessi sia plausibile che siano stati oggetto di opere di ammodernamento degli Impianti tecnologici quanto meno di quello (Idrico).
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di Anzio Loc. Iavonio Mare (RM) esattamente in Via delle Robinie ang. Via delle Orchidee n° 36 Appartamento dislocato su due Livelli più esattamente : ZONA GIORNO AL PIANO TERRA COMPOSTA DA: ampio giardino esterno con accesso pedonale e carrabile , Piccolo ripostiglio posto all'esterno in corrispondenza del vano cucina,ingresso,soggiorno con scala interna per l'accesso al piano superiore ,Piccolo disimpegno, bagno e cucina ZONA NOTTE AL PIANO PRIMO COMPOSTA DA: disimpegno interno, ripostiglio,bagno e n° 2 camere da letto entrambi collegate con un terrazzo esterno posto a livello. unità imm.re confinante al piano terra e primo con App.to int.2 fg. 33 part.la 100 sub. 2 con vano Scala Condominiale, con Via delle Robinie e via delle Orchidee salvo altri. Di proprietà dell'esecutato per una quota pari al 1/1 dell'intero .
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Da sopralluogo è emerso che l'unità imm.re indicata nel procedimento (l'appartamento)risulta occupato dall'esecutato **** Omissis **** e dalla proprio nucleo familiare (CONIUGE E FIGLI)in modo occasionale durante il periodo invernale e maggiormente nel periodo estivo. il c.t.u. conferma così come si evince dalla documentazione fotografica e da quanto riscontrato al momento del sopralluogo, che l'immobile risulta completamente arredato con mobili di medio valore , che le utenze (acqua ,Luce) risulta certamente allacciate e perfettamente funzionanti e che l'abitazione risulta vissuta ed utilizzata in ogni singolo vano. Su specifica richiesta del c.t.u. il Sig. **** Omissis **** ha affermato che per tale unità imm.re non è stato sottoscritto e ne tanto meno depositato alcun tipo di contratto di locazione e ne tanto meno ceduto a terze persone , ma che lo stesso attualmente risulta utilizzato stabilmente dalla sua persona e dal suo nucleo familiare composto da lui dal proprio coniuge (moglie) e dai propri figli.. Al C.T.U. non è stato possibile verificare se le dichiarazioni verbali rilasciate dall'esecutato corrispondono al vero, tuttavia il sottoscritto conferma che al momento del verbale di accesso e sopralluogo all'interno dell'unità abitativa oltre all'esecutato era presente un'altra persona qualificatasi come una dei figlia dell'esecutato. il c.t.u. ritiene pertanto plausibile se non veritiera la dichiarazione spontanea rilasciata in sede di accesso in quanto l'abitazione presenta in ogni caso chiari segni di una abitazione vissuta in modo estemporaneo per brevi periodi. Tuttavia il c.t.u. ha ottemperato a quanto richiesto nei quesiti dal G.E. eseguendo controlli presso l'agenzia delle Entrate da cui è emerso che per l'unità oggetto del procedimento in atti non risulta interessata in alcun modo da contratti di locazione registrati dagli esecutati verso terze persone.

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 295.000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Via delle Robinie 45, interno 5, piano 2°-3°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 100, Sub. 503, Categoria A7	Superficie	214,81 mq
Stato conservativo:	Trattasi di fabbricato ad uso residenziale con struttura portante C.A., solai in latero cemento e copertura a terrazzo praticabile. Per quanto potuto accertare in occasione del sopralluogo, non sono stati riscontrati vizi apparenti che in qualche modo potessero far rivelare danni alle strutture portanti e/o divisorie. L'unità immobiliare si presenta in condizioni di discreta manutenzione,avendo il sottoscritto rilevato fessurazioni e lievi rigonfiamenti in alcune parti degli elementi rifiniti ad intonaco . tuttavia escluse queste piccole criticità in parte dovute alla presenza e all'influenza degli agenti marini lo stabile nella sua interezza appare allo stato dei luoghi in buone condizione agibile ed abitabile. Nello specifico per quanto attiene all'unità abitativa,i singoli vani sono rifiniti come di seguito specificato :*** la Pavimentazioni interna all'unità abitativa si presenta non del tutto uniforme all'interno dei singoli vani abitativi, nello specifico nella zona giorno e nella zona notte ad esclusione bagno il pavimento presenta una rifinitura uniforme con piastrelle in Gres rosso di forma irregolare posizionate ad incastro mentre all'interno del		

	<p>vano cucina la pavimentazione si presenta con piastrelle in Gres Ceramico decorate 20x20 con tonalità vivace e decori stilizzati riconducibili ad elementi floreali. il vano bagno presenta piastrelle di forma regolare 20x20 -25x25 con una tonalità azzurra in tinta con il rivestimento perimetrale. La tipologia e il materiale evidenziano in ogni caso la totale assenza di opere di restauro e/o interventi migliorativi , l'unità abitativa a giudizio del c.t.u. non risulta essere stata in alcun modo oggetto di interventi migliorativi sia esternamente e sia internamente. In merito al rivestimento il bagno e la cucina posti presentano piastrelle 20x20 in ceramica con tonalità floreale nel vano cucina molto simile alla pavimentazione , così come nel vano bagno nel quale il rivestimento presenta piastrelle in ceramica su base bianca con decori astratti in tinta con il pavimento. il tutto come si evince dalla documentazione fotografica. le porzioni esterne pavimentate risultano così rifinite : TERRAZZA E VERANDA ESTERNA COPERTA con piastrelle in clicker 7,5x15 colore rosso LASTRICO SOLARE , ACCESSIBILE SOLO DALL'ESTERNO ATTRAVERSO LA SCALA CIRCOLARE, AREA CALPESTABILE RIFINITA ALLO STATO DEI LUOGHI SEMPLICEMENTE CON MANTO BITUMINOSO DEL TIPO ARDESIATO . INTERNAMENTE LE ULTERIORI RIFINITURE trovano riscontro in: Porte interne in legno tamburato verniciate con smalto oliosintetico di colore Bianco , finestre in Legno di colore Bianco con vetro singolo , tapparelle in pvc con tonalità Grigio chiaro. Impianti tecnologici (elettrico ,idraulico) realizzati presumibilmente prima dell'entrata in vigore della normativa vigenti (L.46/90 e smi) salvo modifiche apportate in seguito di cui il c.t.u. non ha alcuna certezza e/o riscontro oggettivo e pertanto presumibilmente privi di attestazione di regolare esecuzione ***** L'impianto termico tradizionale risulta assente, in ogni caso il c.t.u. ha appurato la presenza all'interno del disimpegno,di un unica piastra radiante in alluminio alimentata tramite energia elettrica. il c.t.u. ne da semplicemente informativa , non avendo in ogni caso formale certezza sul suo effettivo funzionamento . L'appartamento apparentemente non risulta allacciato alla rete del Gas comunale , l'alimentazione dei fornelli in cucina viene presumibilmente garantito attraverso una bombola . I soffitti interni si presentano rifiniti ad intonaco civile e tinta bianca del tipo lavabile.***** Le pareti interne sono rifinite ad intonaco e sovrastante tinta del tipo lavabile di varia colorazione e tonalità . Sull'ingresso dell'appartamento si trova collocato un portone con struttura in legno del tipo sem-blindato . Per quanto attiene all'aspetto di salubrità,il c.t.u. conferma che in sede di verbale di accesso non ha constatato particolari problemi e/o fenomeni riconducibili ad perdite ed manifestazioni di umidità, direttamente collegate a fenomeni atmosferici o provenienti dalle unità immobiliari confinanti. si ritiene opportuno in ogni caso ribadire così come del resto si può evincere dalla documentazione fotografica, il buono stato di conservazione in cui verte l'unità abitativa relativamente ai singoli ambienti, nella fattispecie(pavimenti ,pareti soffitti infissi impianti ecc.) nonchè il discreto stato di manutenzione delle aree esterne (terrazzo e lastrico solare di uso esclusivo, visionabile attraverso la documentazione fotografica di cui il c.t.u. allega copia</p>
Descrizione:	<p>L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di Anzio Loc. Iavinio Mare (RM) esattamente in Via delle Robinie n° 45 Appartamento dislocato su un unico Livello con sovrastante terrazzo di copertura esteso sull'intera area di copertura del Piano secondo posto ad uso esclusivo della predetta porzione Imm.re oggetto del procedimento esecutivo in atti. PER QUANTO ATTIENE ALL'UNITA' ABITATIVA , LA STESSA INTERNAMENTE SI PRESENTA: ingresso /Soggiorno,cucina, disimpegno , bagno e n° due stanze da Letto, esternamente l'unità imm.re dispone di una superficie a terrazzo di ampia dimensione posta a livello della medesima unità abitativa oltre ad un ulteriore terrazzo (lastrico Solare) descritto in precedenza, accessibile solo dall'esterno attraverso una scala circolare in struttura cementizia rifinita in muratura. altresì al momento del sopralluogo così come si evince dalla documentazione fotografica acquisita dal c.t.u. e di cui si allega copia , a ridosso della porzione Imm.re sul lato interno rispetto all'ingresso principale in corrispondenza di un ampia copertura in oggetto è presente un manufatto di ampia dimensione privo di finestrature con un unico accesso dall'esterno utilizzato allo stato dei luoghi come magazzino /ripostiglio. il c.t.u. anticipa ma ne darà ampia indicazione in uno dei successivi quesiti , tuttavia il manufatto così come ulteriori parti della medesima porzione imm.re risultano difformi e nel caso specifico totalmente abusivo . il c.t.u. nell'espletamento dell'incarico affidatomi e in ogni caso nell'individuazione del valore di stima ne terrà ampiamente conto esponendo le problematiche gli eventuali interventi e i relativi costi . Unità imm.re confinante al piano secondo con App.to int.6 fg. 33 part.lla 100 sub. 502 con vano Scala Condominiale, con affaccio su altra proprietà distinta con part.lla 236 su via delle Robinie e via delle Orchidee salvo altri. Di proprietà dell'esecutato per una quota pari al 1/1 dell'intero .</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero