

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rinaldi Danilo, nell'Esecuzione Immobiliare 66/2025 del R.G.E.

promossa da

****omissis****

ASTE
GIUDIZIARIE®
Mandataria:
****omissis****

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro:

****omissis****

Intervenuto:

****omissis****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti	15
ALLEGATI	18
Riepilogo bando d'asta	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 66/2025 del R.G.E.	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 141.000,00	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	22

INCARICO

All'udienza del 09/05/2025, il sottoscritto Arch. Rinaldi Danilo, con studio in Piazza Santa Lucia 5, 00049 - Velletri (RM), email arch.rinaldi@hotmail.com, PEC d.rinaldi@pec.archrm.it, Tel. 3485618276, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Traversa di Viale Adriatico 70-B, interno 2, piano T-1

(Coord. Geografiche: 41°29'12.8"N 12°36'53.2"E)

DESCRIZIONE

Porzione centrale di villino penta-familiare sito nel Comune di Anzio (RM), Traversa di Viale Adriatico 70-B, Loc.tà Villa Claudia, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 35, part. 986 sub. 2.

L'immobile, disposto su due piani fuori terra, è come di seguito costituito:

- Al piano terra, è composto da un soggiorno/pranzo, una cucina a vista, un bagno, due corti esterne pavimentate con accessi autonomi (uno antistante l'appartamento, carrabile, ed uno retrostante pedonale), oltre locali accessori di modeste entità;

- Al piano primo, al quale si accede mediante una scala interna, troviamo un piccolo disimpegno, due camere da letto, un bagno e due balconi;

La zona nella quale è ubicato il villino, presenta carattere prevalentemente residenziale, essendo stato oggetto di lottizzazione di plurimi fabbricati di similare consistenza e conformazione.

Si segnala nelle immediate vicinanze, la stazione dei treni denominata Villa Claudia, il parco delle Sughere e lo stadio Falasche (attualmente dismesso), oltre che servizi commerciali di vicinato e generali.

E' possibile parcheggiare all'interno della corte antistante, in quanto l'immobile è dotato di cancello carrabile.

Sono presenti inoltre numerosi parcheggi liberi in zona.

La costa marina (Cincinnato Lido) dista in linea d'aria circa 1,6 km.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

N.B. Si precisa che risulta anche presente un locale sottotetto, accessibile mediante botola e scala retrattile, mai autorizzato, e che in parte va a costituire una zona soppalcata chiusa nella camera matrimoniale.

Si rilevano inoltre due portici in legno al piano terra, anch'essi realizzati senza titolo.

Si rimanda alla sezione "regolarità edilizia" della presente perizia per maggiori precisazioni nel merito.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1**

Porzione di Villetta ubicata a Anzio (RM) - Traversa di Viale Adriatico 70-B, interno 2, piano T-1



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dalla lettura della Relazione Preliminare in atti, risulta tempestivo il deposito della documentazione ex art. 567, comma 2 c.p.c.

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)

Regime patrimoniale della parte esecutata:

Alla data dell'acquisto, Stato civile libero.

Alla data della notifica del pignoramento, Stato civile libero.

CONFINI

Il bene confina con Traversa di Viale Adriatico su due lati, con i subalterni 1 e 3 della particella 986 del Foglio 35, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione PT	32,30 mq	39,50 mq	1	39,50 mq	2,75 m	TERRA
Corte antistante	28,70 mq	30,70 mq	0,25	7,67 mq	0,00 m	TERRA
Corte retrostante	26,70 mq	28,70 mq	0,25	7,17 mq	0,00 m	TERRA
Loc. Tecnico	0,40 mq	0,56 mq	0,20	0,11 mq	0,00 m	TERRA
Abitazione P1°	31,20 mq	39,50 mq	1	39,50 mq	2,75 m	PRIMO
Balcone 1	2,85 mq	3,62 mq	0,25	0,91 mq	0,00 m	PRIMO
Balcone 2	2,85 mq	3,62 mq	0,25	0,91 mq	0,00 m	PRIMO
Totale superficie convenzionale:				95,77 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,77 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che ai fini della stima del bene, verranno considerate le sole superfici regolari o sanabili in base all'attuale normativa edilizia e urbanistica vigenti.

Non saranno quindi considerate nel calcolo di stima, le superfetazioni o gli ampliamenti considerati illegittimi o comunque non regolarizzabili amministrativamente mediante sanatoria.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/04/2012 al 23/05/2012	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 986, Sub. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 539,70 Piano T-1
Dal 23/05/2012 al 12/05/2025	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 986, Sub. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 82 mq Rendita € 539,70 Piano T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	986	2		A7	2	5,5 vani	82 mq	539,7 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste piena corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale, in quanto risultano demolite alcune tramezzature interne al piano terra, al fine di rendere la cucina a vista.

Per allineare la planimetria catastale attualmente in atti con lo stato rilevato dei luoghi, andrà presentato un D.O.C.F.A. per diversa disposizione degli spazi interni.

Si precisa che occorrerà preliminarmente richiedere Sanatoria al Comune mediante la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in Sanatoria (CILA in Sanatoria, o CILA tardiva), per poi procedere all'allineamento catastale.

Per tale motivo, il sottoscritto CTU non ha proceduto all'aggiornamento della planimetria.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in buono stato conservativo generale.

Non si segnalano particolari difetti o criticità strutturali riguardanti la presente unità immobiliare.

Dalla lettura del fascicolo urbanistico in atti del Comune, non risulterebbero invece concluse le opere pubbliche, di urbanizzazione ed impiantistiche, inerenti l'intero comparto edificatorio in Zona C-1 n. 13, oltre che la realizzazione e manutenzione del parco oggetto di cessione gratuita al Comune, come stabilito all'interno della Convenzione Urbanistica stipulata tra il Comune di Anzio e la società titolata del Permesso di Costruire, Soc. **omissis** in data 13/12/2007, che si allega.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni:

A travi continue in c.a.;

Esposizione:

Est; Ovest;

Altezza interna utile:

Piano terra e piano primo H. 2,75m, esclusi accessori e disimpegni;

Strutture verticali:

Realizzati in cemento armato e tamponatura;

Solai:

Prefabbricati composti da travetti con interposte pignatte in laterizio;

Copertura:

In laterocemento, a quattro falde (padiglione);

Manto di copertura:

A tegole in cotto/laterizio;

Pareti esterne:

Risultano intonacate e tinteggiate; imbotti di porte e finestre in laterizio; zoccolature in scaglie di pietra e piastrelle;

Pareti interne:

Intonacate e tinteggiate; rivestimenti ceramici nei bagni e nell'angolo cottura;

Pavimentazione interna:

In gres porcellanato formato 32x32cm;

Pavimentazione esterna:

In gres porcellanato formato 15x15cm;

Infissi esterni:

In alluminio R40, doppio vetro senza taglio termico; persiane in ferro;

Infissi interni:

Ante al battente in legno melaminico, porte tamburate; portoncino blindato;

Scale:

Interne, rivestite in marmo granito grigio;

Impianto elettrico:

Sottotraccia a 220-230 V;

E' presente la Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico ai sensi del D.M. 37/08

Impianto idrico:

Adduzione idrica comunale, gestore Acqualatina Spa;

Impianto termico:

Autonomo, con caldaia a Gpl potenza 24 kW e radiatori in alluminio;
E' presente la Dichiarazione di Conformità dell'impianto del Gas, ai sensi del D.M. 37/08

Altri impianti:

Fognatura pubblica o impianto condominiale di comparto edificatorio;

Terreno esclusivo:

Presenti n. 2 corti esclusive pavimentate;

Posto auto:

Dispone della possibilità di più posti scoperti all'interno della corte esclusiva antistante l'ingresso (accesso da cancello carrabile);

Soffitta, cantina o simili:

Presenza di sottotetto non abitabile, non autorizzato per come attualmente conformato.

Dotazioni condominiali:

Parti ed impianti comuni da regolamentare con statuto di condominio (non reperibile).
Non risulta costituito un Condominio da informazioni assunte sul posto.

Altro:

Cancello carrabile in ferro; cancello pedonale in ferro; recinzioni in parte in ferro, in parte in legno;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla ex compagna del debitore e dalla figlia minorenni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/07/1994 al 23/01/2008	**omissis**	Denuncia di Successione da Tendi Ida			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Uff. Registro	08/07/1994	15	15425
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Uff. Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	27/04/2010	26550	15185
		Registrazione			
Dal 23/01/2008 al 23/05/2012	**omissis**	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi La Gioia	23/01/2008	77049	18290
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 23/05/2012	**omissis**	Uff. Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	12/02/2008	8426	4723
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi La Gioia	23/05/2012	86641	23016
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 2	22/06/2012	29114	20451
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 5	22/06/2012	11832	1T

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 2 il 16/03/2012
Reg. gen. 12942 - Reg. part. 1743
Quota: 1/1
Importo: € 900.000,00
A favore di **omissis**
Contro **omissis**.
Capitale: € 450.000,00
Rogante: La Gioia Luigi
Data: 15/03/2012
N° repertorio: 86228
N° raccolta: 22850
- **Ipoteca riscossione ruolo** derivante da Avviso addebito esecutivo atto AdE Riscossione ri Roma
Iscritto a Roma il 07/08/2023
Reg. gen. 46744 - Reg. part. 6831
Quota: 1/1
Importo: € 60.938,88
A favore di **omissis**
Contro **omissis**
Capitale: € 30.469,44

Trascrizioni

- **Pignoramento Tribunale di Velletri**
Trascritto a Roma 2 il 17/02/2025
Reg. gen. 8583 - Reg. part. 6124
Quota: 1/1
A favore di **omissis**
Contro **omissis**

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade all'interno delle Zone "**C: Nuove aree edificabili**", del Piano Regolatore Generale del Comune di Anzio, Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell'11 marzo 2002 e approvata con D.G.R. 1259 del 17 dicembre 2004.

Le zone "C", sono le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi come definite all'art. 2 del DI 02.04.1968 n. 1444.

Si tratta di aree sulle quali si prevede l'estensione dell'urbanizzazione o la riqualificazione dell'esistente con nuovi interventi su aree libere.

In particolare l'immobile ricade nella Sottozona C/1, regolamentata dall'art. 20.1 delle Norme Tecniche di Piano, le quali prevedono l'edificazione mediante comparto edificatorio.

Attualmente l'intero comparto edificatorio di cui il lotto è parte, risulta edificato e pressoché saturo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

L'immobile risulta edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- **Permesso di Costruire n. 20243 del 06/03/2008**, rilasciato dal Comune di Anzio alla ****omissis**** a seguito di domanda del 07/07/2005;

Tale Permesso è stato accordato in forza della Convenzione stipulata tra il Comune di Anzio e la stessa società, Rep. 3085 del 13/12/2007, con la quale venivano stabilite le modalità di cessione delle aree pubbliche e di realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti;

- Comunicazione di Inizio Lavori del 14/07/2008, prot. 35820 del 17/07/2008;

- DIA per modifiche dei percorsi delle aree verdi pubbliche del 12/05/2010;

- Comunicazione di Fine Lavori relativo alle opere pubbliche del 30/06/2011;

- **Permesso di Costruire n. 163/2011 del 13/10/2011**, proroga della pratica edilizia 20243;

- **DIA del 10/11/2011 prot. 51326 per Varianti non sostanziali riguardanti l'Edificio "A" (ultimo titolo edilizio);**

- Comunicazione di Fine Lavori relativo alla DIA del 29/03/2012;

- **Autorizzazione di Agibilità relativa al Villino "A" pentafamiliare, rilasciata il 21/11/2012;**

- CILA del 01/12/2023 per lavori di ripristino sentieri, illuminazione, aree verdi del parco autorizzato con PdC 20243 e DIA in Variante.

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (DI.CO. allegata).
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico (da DI.CO. allegata *"Impianto di adduzione del Gas dal bombolone ai singoli apparecchi e collegamento della caldaia"*).
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico (da DI.CO. allegata *"impianto idrico sanitario distribuzione acqua calda dal contatore alle utenze e tubazione di scarico acqua apparecchi igienico sanitari"*).

REGOLARITA' EDILIZIA:

Non esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (**DIA DEL 2011**, PRESENTATA IN VARIANTE AL PDC 20243 DEL 2008).

In particolare si evidenziano le seguenti difformità, meglio descritte nell'allegato grafico della presente perizia (Allegato 5. Tavole di confronto tra lo stato rilevato e l'ultimo titolo edilizio):

1. *Diversa distribuzione degli spazi interni (modifiche alle tramezzature e alle porte);*
2. *Realizzazione di piccolo ripostiglio esterno;*
3. *Realizzazione di n. 2 tettoie in legno poste su entrambe le corti;*
4. *Refuso grafico riguardante il locale tecnico, riportato erroneamente in pianta e come rilevato nel prospetto del progetto di dia.*
5. *Realizzazione di porzione di locale sottotetto non abitabile, accessibile mediante botola*

IPOTESI DI SANABILITA':

Per quanto riguarda le opere riportate ai punti:

- 1: *Diversa distribuzione degli spazi interni (modifiche alle tramezzature e alle porte),*
- 2: *Realizzazione di piccolo ripostiglio esterno*
- 4: *Refuso riguardante il locale tecnico,*

le stesse sono sanabili mediante la presentazione di una Cila in Sanatoria, ricorrendo per esse a parere dello scrivente, salvo diverso avviso dell'UTC, l'ipotesi di *"doppia conformità"*, verificatasi cioè quando *"l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda"* (cfr. art. 37, comma 4 D.P.R. 380/2001) ed in quanto il locale ripostiglio esterno non supera le altezze massime consentite per i locali tecnici e accessori (2,20m);

Per quanto riguarda le opere riportate ai punti:

3: *realizzazione di n. 2 tettoie in legno poste su entrambe le corti*

5: *realizzazione di porzione di locale sottotetto non abitabile, accessibile mediante botola*

se ne prevede la demolizione e rimessione in pristino, non ricorrendo l'ipotesi di "doppia conformità", sopra descritta.

Ciò può essere affermato in quanto:

- **trattasi di opere strutturali** che richiedevano preliminarmente la denuncia al Genio Civile (con tutte le verifiche di idoneità statica incidenti sul fabbricato principale e le considerazioni di carattere tecnico strutturale riguardanti il manufatto abusivo);
- le tettoie non rispettano la **distanza minima dai confini** (5,00m);
- il soppalco, visibile dalla camera da letto, impedisce la verifica dei **requisiti minimi di altezza interna** nel sottostante locale abitabile (camera da letto al piano primo: H. < 2,70m);

Per quanto riguarda creazione della botola d'ispezione, a parere dello scrivente, si potrà comunque mantenere ai fini della manutenzione e dell'ispezione dei locali soprastanti, in quanto gli stessi non risultano abitabili né sanabili ai fini abitativi e non comportano aumento di superfici utile né cubatura in ampliamento, ma si configurano spazi tecnici (intercapedine non ventilata posta al di sotto della struttura del tetto), con altezza media inferiore ad 1,50m;

Le spese da affrontare per il ripristino, trasporto a discarica, oneri di smaltimento dei materiali, si possono preliminarmente ipotizzare per circa 3.000,00€, mentre le spese di presentazione della Cila o della Scia in Sanatoria, comprensiva di oblazioni, multe, diritti di segreteria, spese tecniche, etc. ammontano a circa 4.000,00 €, per un totale di circa 7.000,00 € che saranno detratte alla stima del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza della presenza di vincoli od oneri condominiali, in quanto da informazioni assunte sul posto e da quanto dichiarato dal debitore non sembrerebbe costituito né un condominio, né un supercondominio relativo al comparto.

Vale la pena segnalare che all'interno del fascicolo edilizio comunale, risulta depositata una lettera datata 28/11/2023, prot. 102387, indirizzata dai proprietari delle singole unità immobiliari al Comune di Anzio, avvalendosi di un legale di fiducia.

Dalla stessa si evince l'esistenza di un condominio costituito dalla soc. costruttrice ****omissis**** da oltre 10 anni, che non veniva riconosciuto come legittimo dai signori rappresentati.

Questa ed altre problematiche venivano lamentate e rivolte al Comune, il quale le rigettava in parte con lettera in risposta, in quanto non di sua competenza.

Dalla lettura dell'Atto di Compravendita del 2012, si riporta infine:

"La vendita comprende, pro-quota, tutti i diritti pari a 200/1000 dell'immobile venduto spettanti sulle porzioni condominiali relative al proprio corpo di fabbrica.

Inoltre la vendita comprende, pro-quota, tutti i diritti, pari a complessivi 21,166 millesimi, agli immobili venduti spettanti sulle porzioni condominiali (strada, marciapiedi, etc.), individuate nel regolamento di condominio depositato nei miei atti con verbale da me Notaio redatto in data odierna, rep. n. 86.640 racc. n. 23.015 in corso di registrazione e trascrizione poiché nei termini, che la parte acquirente, per sé e/o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga a rispettare e a far rispettare in ogni in corso di registrazione e trascrizione poiché dei termini.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Traversa di Viale Adriatico 70-B, interno 2, piano T-1
Porzione di villino penta-familiare sito nel Comune di Anzio (RM), Traversa di Viale Adriatico 70-B, Loc.tà Villa Claudia, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 35, part. 986 sub. 2. L'immobile, disposto su due piani fuori terra, è come di seguito costituito: - Al piano terra, da un soggiorno/pranzo, una cucina a vista, un bagno, due corti esterne pavimentate con accessi autonomi (uno antistante l'appartamento, carrabile, ed uno retrostante pedonale), oltre accessori di modeste entità; - Al piano primo, al quale si accede mediante una scala interna, da un piccolo disimpegno, due camere da letto, un bagno e due balconi; L'immobile, per la sua conformazione, dispone della possibilità di parcheggiare internamente alla corte pavimentata. La zona nella quale è ubicato il villino, presenta carattere prevalentemente residenziale, essendo stato oggetto di lottizzazione di plurimi fabbricati di similare consistenza e conformazione. Si segnala nelle immediate vicinanze, la stazione dei treni denominata Villa Claudia, il parco delle Sughere e lo stadio Falasche (attualmente dismesso), oltre che servizi commerciali di vicinato e generali. Sono presenti inoltre numerosi parcheggi liberi in zona. La costa marina (Cincinato Lido) dista in linea d'aria circa 1,6 km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 986, Sub. 2, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 141.000,00

Il metodo di stima si compone di due calcoli distinti: la "Stima Analitica", basata sull'indice di capitalizzazione teorico e la "Stima Sintetica", basata sul valore medio al metro quadro degli immobili assimilabili a quello oggetto di stima.

Il valore finale di stima è dato dalla media dei due calcoli ai quali andrà detratto il costo teorico delle spese occorrenti per il ripristino di eventuali abusi edilizi, eventuali pratiche di sanatorie, spese tecniche e oblazioni da valutarsi caso per caso.

STIMA ANALITICA

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare e le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) presunto ma che sia ordinario nella zona;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- capitalizzazione del reddito medio netto annuo;
- eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima.

Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si deterranno le spese che normalmente si sostengono annualmente.

Il sottoscritto, fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di € 7.200,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (pari ad un canone mensile presunto di € 600,00 mensili).

Le spese medie annue (S) per:

- lavori periodici e straordinari;
- quota annua di ammortamento;
- imposizioni fiscali;

costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 30 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S)

ed $S = € 7.200,00 \times 30 : 100 = € 2.160,00$

per cui si avrà:

$€ 7.200,00 - € 2.160,00 = € 5.040,00$ (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto (R - S) : $r = V$

ove $r = 3,50 \%$ (Saggio di capitalizzazione)

$€ 5.040,00 / 0,035 = € 144.000,00$ (valore dell'immobile con stima Analitica)

STIMA SINTETICA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, tenuto conto:

1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, qualità delle rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare al fine di valutare i consumi energetici ecc.

2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano.

3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio. La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

Immobile con destinazione residenziale.

RIEPILOGO CONSISTENZE:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione PT	32,30 mq	39,50 mq	1	39,50 mq	2,75 m	TERRA
Corte antistante	28,70 mq	30,70 mq	0,25	7,67 mq	0,00 m	TERRA
Corte retrostante	26,70 mq	28,70 mq	0,25	7,17 mq	0,00 m	TERRA
Loc. Tecnico	0,40 mq	0,56 mq	0,20	0,11 mq	0,00 m	TERRA
Abitazione P1°	31,20 mq	39,50 mq	1	39,50 mq	2,75 m	PRIMO
Balcone 1	2,85 mq	3,62 mq	0,25	0,91 mq	0,00 m	PRIMO
Balcone 2	2,85 mq	3,62 mq	0,25	0,91 mq	0,00 m	PRIMO
Totale superficie convenzionale:				95,77 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,77 mq		

Superficie Convenzionale complessiva: mq 95,77

Valore unitario: €/mq 1.650,00

(con €/mq 1.650,00 = Valore medio quotazioni OMI e Borsino Immobiliare, opportunamente rialzato tenendo conto dello stato di conservazione dell'immobile, dell'anno di costruzione e degli elementi costruttivi che aggiungono valore al bene e alle aree esterne)

Valore complessivo stima sintetica =
mq 95,77 x €/mq 1.650,00 = € 158.000,00

Il valore così ricavato viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ottenendo: (€ 144.000,00 + € 158.000,00) : 2 = € **151.000,00**

A detta cifra andranno detratte:

- Le spese tecniche per e le opere edilizie, le oblazioni ed i diritti, etc., le opere di rimessione in pristino, meglio descritti nel capitolo "Regolarità Edilizia" della presente perizia, computate orientativamente in € 7.000,00,
- Una percentuale del 2% che tiene conto dell'inapplicabilità della garanzia per vizi dovuti alla vendita forzata (cfr. art. 2922 C.C. "Nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa [1490]": computabili orientativamente in € 151.000,00 x 0.02 = € 3.000,00 per cui si avrà:

€ 151.000,00 - € 7.000,00 - € 3.000,00 = € 141.000,00

PREZZO BASE D'ASTA in cifra tonda : € **141.000,00 (Euro Centoquarantunomila/00)**

VALORE UNITARIO RISULTANTE:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario risultante	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Anzio (RM) - Traversa di Viale Adriatico 70-B, interno 2, piano T-1	95,77 mq	1.472,00 €/mq	€ 141.000,00	100,00%	€ 141.000,00
Valore di stima:					€ 141.000,00

Valore di stima: € 141.000,00

Valore finale di stima: € 141.000,00

1. *Verbali di sopralluogo*
2. *Titolo di proprietà*
3. *Documentazione catastale*
4. *Rilievo stato dei luoghi*
5. *Tavole di confronto tra lo stato rilevato e l'ultimo titolo edilizio - DIA 2011*
6. *Inquadramento satellitare*
7. *A Documentazione comunale SUE Anzio*
7. *B Documentazione Ufficio Usi Civici*
8. *Documentazione fotografica*
9. *Quotazioni immobiliari OMI e Borsino Immobiliare*
10. *Invio Bozza di Perizia alle parti*
11. *Perizia versione Privacy*

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Velletri, li 25/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rinaldi Danilo

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Traversa di Viale Adriatico 70-B, interno 2, piano T-1
Porzione di villino penta-familiare sito nel Comune di Anzio (RM), Traversa di Viale Adriatico 70-B, Loc.tà Villa Claudia, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 35, part. 986 sub. 2. L'immobile, disposto su due piani fuori terra, è come di seguito costituito: - Al piano terra, da un soggiorno/pranzo, una cucina a vista, un bagno, due corti esterne pavimentate con accessi autonomi (uno antistante l'appartamento, carrabile, ed uno retrostante pedonale), oltre accessori di modeste entità; - Al piano primo, al quale si accede mediante una scala interna, da un piccolo disimpegno, due camere da letto, un bagno e due balconi; L'immobile, per la sua conformazione, dispone della possibilità di parcheggiare internamente alla corte pavimentata. La zona nella quale è ubicato il villino, presenta carattere prevalentemente residenziale, essendo stato oggetto di lottizzazione di plurimi fabbricati di similare consistenza e conformazione. Si segnala nelle immediate vicinanze, la stazione dei treni denominata Villa Claudia, il parco delle Sughere e lo stadio Falasche (attualmente dismesso), oltre che servizi commerciali di vicinato e generali. Sono presenti inoltre numerosi parcheggi liberi in zona. La costa marina (Cincinnato Lido) dista in linea d'aria circa 1,6 km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 986, Sub. 2, Categoria A7

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

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade all'interno delle Zone C: NUOVE AREE EDIFICABILI, del Piano Regolatore Generale del Comune di Anzio. Le zone "C", sono le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi come definite all'art. 2 del DI 02.04.1968 n. 1444. Si tratta di aree sulle quali si prevede l'estensione dell'urbanizzazione o la riqualificazione dell'esistente con nuovi interventi su aree libere. In particolare l'immobile ricade nella Sottozona C/1, regolamentata dall'art. 20.1 delle Norme Tecniche di Piano, le quali prevedono l'edificazione mediante comparto edificatorio. Attualmente l'intero comparto risulta edificato e pressoché saturo.

- L'immobile risulta edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:
 - Permesso di Costruire n. 20243 del 06/03/2008, rilasciato dal Comune di Anzio alla Soc. ****omissis**** a seguito di domanda del 07/07/2005;
Tale Permesso è stato accordato in forza della Convenzione stipulata tra il Comune di Anzio e la stessa società, Rep. 3085 del 13/12/2007, con la quale venivano stabilite le modalità di cessione delle aree pubbliche e di realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti;
 - Comunicazione di Inizio Lavori del 14/07/2008, prot. 35820 del 17/07/2008;
 - DIA per modifiche dei percorsi delle aree verdi pubbliche del 12/05/2010;
 - Comunicazione di Fine Lavori relativo alle opere pubbliche del 30/06/2011;
 - Permesso di Costruire n. 163/2011 del 13/10/2011, proroga della pratica edilizia 20243;
 - DIA del 10/11/2011 prot. 51326 per Varianti non sostanziali riguardanti l'Edificio "A" (ultimo titolo edilizio);
 - Comunicazione di Fine Lavori relativo alla DIA del 29/03/2012;
 - Autorizzazione di Agibilità relativa al Villino "A" pentafamiliare, rilasciata il 21/11/2012;
 - CILA del 01/12/2023 per lavori di ripristino sentieri, illuminazione, aree verdi del parco autorizzato

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (DIA DEL 2011, PRESENTATA IN VARIANTE AL PDC 20243 DEL 2008).

In particolare si evidenziano le seguenti difformità, meglio descritte nell'allegato grafico della presente perizia (Allegato 5. *Tavole di confronto tra lo stato rilevato e l'ultimo titolo edilizio*):

1. diversa distribuzione degli spazi interni (modifiche alle tramezzature e alle porte);
2. realizzazione di piccolo ripostiglio esterno;
3. realizzazione di n. 2 tettoie in legno poste su entrambe le corti;
4. refuso riguardante il locale tecnico, riportato erroneamente in pianta e come rilevato nel prospetto del progetto di dia.

Prezzo base d'asta: € 141.000,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 141.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Traversa di Viale Adriatico 70-B, interno 2, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 986, Sub. 2, Categoria A7	Superficie	95,77 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buono stato conservativo generale. Non si segnalano particolarità o criticità strutturali riguardanti la presente unità immobiliare. Dalla lettura del fascicolo urbanistico in atti, non risulterebbero invece concluse le opere pubbliche, di urbanizzazione ed impiantistiche, inerenti l'intero comparto edificatorio in Zona C-1 n. 13, oltre che la realizzazione e manutenzione del parco oggetto di cessione gratuita al Comune, come stabilito all'interno della Convenzione Urbanistica stipulata tra il Comune di Anzio e la società titolata del Permesso di Costruire, Soc. **omissis** in data 13/12/2007.		
Descrizione:	Porzione di villino penta-familiare sito nel Comune di Anzio (RM), Traversa di Viale Adriatico 70-B, Loc.tà Villa Claudia, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 35, part. 986 sub. 2. L'immobile, disposto su due piani fuori terra, è come di seguito costituito: - Al piano terra, da un soggiorno/pranzo, una cucina a vista, un bagno, due corti esterne pavimentate con accessi autonomi (uno antistante l'appartamento, carrabile, ed uno retrostante pedonale), oltre accessori di modeste entità; - Al piano primo, al quale si accede mediante una scala interna, da un piccolo disimpegno, due camere da letto, un bagno e due balconi; L'immobile, per la sua conformazione, dispone della possibilità di parcheggiare internamente alla corte pavimentata. La zona nella quale è ubicato il villino, presenta carattere prevalentemente residenziale, essendo stato oggetto di lottizzazione di plurimi fabbricati di similare consistenza e conformazione. Si segnala nelle immediate vicinanze, la stazione dei treni denominata Villa Claudia, il parco delle Sughere e lo stadio Falasche (attualmente dismesso), oltre che servizi commerciali di vicinato e generali. Sono presenti inoltre numerosi parcheggi liberi in zona. La costa marina (Cincinnato Lido) dista in linea d'aria circa 1,6 km.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla ex compagna del debito e dalla figlia minorenni.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 2 il 16/03/2012
Reg. gen. 12942 - Reg. part. 1743
Quota: 1/1
Importo: € 900.000,00
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****
Capitale: € 450.000,00
Rogante: La Gioia Luigi
Data: 15/03/2012
N° repertorio: 86228
N° raccolta: 22850
- **Ipoteca riscossione ruolo** derivante da Avviso addebito esecutivo atto AdE Riscossione di Roma
Iscritto a Roma il 07/08/2023
Reg. gen. 46744 - Reg. part. 6831
Quota: 1/1
Importo: € 60.938,88
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****
Capitale: € 30.469,44

Trascrizioni

- **Pignoramento Tribunale di Velletri**
Trascritto a Roma 2 il 17/02/2025
Reg. gen. 8583 - Reg. part. 6124
Quota: 1/1
A favore di ****omissis****.
Contro ****omissis****