
TRIBUNALE DI VELLETRI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Nardini Giulio, nell'Esecuzione Immobiliare 91/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali ATTUALI (POST VARIAZIONE DOCAFA).....	6
Precisazioni.....	7
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 91/2024 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 98.000,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

INCARICO

In data 26/03/2024, il sottoscritto Ing. Nardini Giulio, con studio in Vicolo Giorgi, 3 - 00049 - Velletri (RM), email studio.nardini@libero.it, PEC g.nardini@pec.ording.roma.it, Tel. 069636738, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) - Via Ardeatina n° 414, interno 1, piano Terra

DESCRIZIONE

Porzione immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale articolato su tre piani fuori terra ubicato nel comune di Anzio (RM), con accesso da Via Ardeatina n° 414 e precisamente:

- Appartamento di civile abitazione, posto al piano terra e distinto con il numero interno 1, composto da ingresso, cucina non autorizzata (già portico), disimpegno, bagno due camere da letto, ed annessa corte pertinenziale, con sovrastante ripostiglio non autorizzato;

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Ardeatina n° 414, interno 1, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, giusto anche quanto indicato nella relazione di verifica dell'Avv. **** Omissis **** risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare risulta essere titolare per il diritto di usufrutto vitalizio per la quota di 1/1 la Sig.ra **** Omissis **** e per il diritto di nuda proprietà della quota di 1/1 titolare la Sig.ra **** Omissis **** come da Atto di Compravendita a rogito Notaio **** Omissis **** di Anzio (RM) del 12 Febbraio 2008, rep. n.20144, racc. n. 1384,(vedasi all. 02) trascritto nei Registri Immobiliari di Roma 2 il 13 Febbraio 2008 ai n.ri 8772 di registro generale e 4938 di registro particolare.

Su tale atto di compravendita l'Esecutata **** Omissis **** dichiarava di essere di stato civile libero, mentre l'Esecutata **** Omissis ****, dichiarava di essere nubile

CONFINI

L'immobile oggetto di pignoramento nel suo insieme di superficie coperta e scopetta confina con vano scala condominiale appartamento interno 2 (in catasto foglio 27 particella 85 sub 501), distacco su proprietà foglio 27 particella 88, distacco su Via Ardeatina, distacco su proprietà foglio 27 particella 83, salvi se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,66 mq	63,44 mq	1	63,44 mq	3,00 m	Terra
Cucina non autorizzata (già portico)	12,05 mq	15,36 mq	0,40	6,14 mq	3,00 m	Terra
Corte esclusiva	126,62 mq	140,97 mq	0,10	14,10 mq	0,00 m	Terra
Ripostiglio non autorizzato	2,75 mq	4,14 mq	0	0,00 mq	1,90 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				83,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				83,68 mq		

L'appartamento pignorato con accesso da Via Ardeatina n° 414 posto al piano terra, e distinto con il numero interno 1 è composto da: soggiorno/pranzo (mq. 17,20 circa), disimpegno (mq. 2,91 circa), bagno (mq. 5,65 circa), camera 1 (mq. 12,64), camera 2 (mq. 8,26 circa), e così per un totale di Superficie Utile interna (S.U) di mq. 46,66 circa e per una Superficie Lorda (S.L) di mq. 63,44; oltre ad una cucina non autorizzata (già portico) di Superficie Netta di mq. 12,05 e di Superficie Lorda di mq. 15,36 circa.

E' annessa all'abitazione una corte esclusiva della Superficie Netta di mq. 126,62 circa, e di Superficie Lorda di mq. 140,97.circa

Su tale corte è presente un ripostiglio non autorizzato di Superficie Netta di mq. 2,75 e di superficie Lorda di mq. 4,17 circa.

Precisa lo scrivente che la cucina non autorizzata verrà stimata come portico, mentre il ripostiglio non autorizzato verrà stimato come corte .

Con l'applicazione degli opportuni coefficienti in base alla destinazione d'uso si ha una Superficie convenzionale utilizzata per la stima di mq. 83,68

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/08/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 81, Sub. 501 Categoria A4 Cl.4^, Cons. 4 vani Superficie catastale 74 mq Rendita € 0,93 Piano Terra
Dal 01/01/1992 al 30/03/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 81, Sub. 501 Categoria A4 Cl.4^, Cons. 4 vani Rendita € 351,19 Piano Terra
Dal 30/03/1994 al 26/07/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 81, Sub. 501 Categoria A4 Cl.4^, Cons. 4 vani Rendita € 351,19 Piano Terra
Dal 26/07/1994 al 27/03/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 81, Sub. 501 Categoria A4 Cl.4^, Cons. 4 vani Rendita € 351,19 Piano Terra
Dal 27/03/2000 al 18/05/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 81, Sub. 501 Categoria A4 Cl.4^, Cons. 4 vani Rendita € 351,19 Piano Terra
Dal 18/05/2001 al 12/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 85, Sub. 503 Categoria A4 Cl.4^, Cons. 4 vani

		Superficie catastale 74 mq Rendita € 351,19 Piano Terra
Dal 12/02/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 85, Sub. 503 Categoria A4 Cl.4^, Cons. 4 vani Rendita € 351,19 Piano Terra
Dal 09/11/2015 al 06/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 85, Sub. 503 Categoria A4 Cl.4^, Cons. 4 vani Superficie catastale 74 mq Rendita € 351,19 Piano Terra
Dal 06/06/2024 al 17/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 85, Sub. 506 Categoria A7 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 74 mq Rendita € 315,19 Piano Terra

La cronistoria catastale dell'immobile pignorato si evince anche dalla Visura storica al catasto fabbricati (vedasi all. 09)e dalla Visura storica al catasto terreni (vedasi all.06) allegate alla presente

DATI CATASTALI ATTUALI (POST VARIAZIONE DOCAFA)

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	27	85	506		A4	4	5,5 vani	89 mq	482,89 €	Terra		

Corrispondenza catastale

Dal raffronto con la planimetria catastale deposita in catasto fabbricati del 02/08/1991 (vedasi all. 09) ed il rilievo dello stato dei luoghi rilevato in data 02/05/2024, il tutto meglio evidenziato nel grafico esplicativo allegato alla presente (vedasi all. 23), si evincono le seguenti difformità:

- presenza di un ripostiglio sulla corte esclusiva;
- diversa distribuzione degli spazi interni;
- tamponatura del portico con creazione vano cucina;
- diversa toponomastica

Per quanto sopra si è proceduto ad effettuare:

- inserimento in mappa del ripostiglio, procedura PREGEO approvato con protocollo n. RM0405537 del 27/06/2024 (vedasi all.ti 06 -07)
- Denuncia di variazione in catasto fabbricati per AMPLIAMENTO, DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI

ASTE GIUDIZIARIE

INTERNI, VARIAZIONE TOPONOMASTICA, procedura DOCFA n. RM0000 in atti dal 03/07/2024 (vedasi all. 12) che ha cambiato gli identificativi catastali ed i dati censuari dell'immobile oggetto di pignoramento, ovvero foglio 27 particella 85 sub 506, categoria A/4, classe 4^, sub 506, consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale €. 482,89.

PRECISAZIONI

ACCERTAMENTI E RILIEVI EFFETTUATI

Lo scrivente, onde accertarsi dell'ubicazione e dell'esatta individuazione del bene pignorato, provvedeva a reperire presso l'U.T.E. l'estratto di mappa (vedasi all. 04), la planimetria catastale (vedasi all. 09), oltre a visure dell'immobile (vedasi all. 05)

Successivamente in data 16/04/2024 previo avviso a mezzo missive R.R. (vedasi all. 01) lo scrivente comunicava, si all'Esecutata **** Omissis **** residente in Via Ardeatina n° 414, piano Terra, interno 1, -00042 Anzio (RM), e sia All'Esecutata **** Omissis ****, residente in Via delle Zinnie n° 7- 00048 Nettuno (RM), che avrebbe eseguito il sopralluogo sull'immobile pignorato il giorno 28-03-2024.

Successivamente a seguito di richiesta effettuate tramite Pec (vedasi all. 12) il sottoscritto accedeva più volte presso l'ufficio Urbanistica e Condonò del Comune di Anzio(RM) per verifiche ed accertamenti dei dati urbanistici dell'immobile pignorato.

Nel frattempo lo scrivente veniva contattato telefonicamente dall'Esecutata **** Omissis **** con la quale si concordava bonariamente il sopralluogo sull'immobile pignorato per il giorno 02/05/2024 ore 15,30.

Al concordato appuntamento lo scrivente insieme ad un collaboratore si recava sui luoghi oggetto di rilievo, ove erano presenti entrambe le Esecutate che consentivano l'esplicitarsi delle operazioni peritali; si procedeva quindi ai rilievi planimetrici, altimetrici e fotografici dell'immobile, onde verificarne l'effettiva consistenza in raffronto con le planimetrie catastali; se ne valutavano le caratteristiche intrinseche ed estrinseche il tutto per dare chiare risposte ai quesiti posti dal sig. giudice dell'esecuzione.

A termine dei rilievi veniva redatto regolare verbale che sottoscritto dai presenti e dallo scrivente, si allega alla presente(vedasi all. 03).

PATTI

I patti e vincoli gravanti sull'immobile oggetto della presente sono quelli indicati nell' Atto di Compravendita a rogito Notaio **** Omissis **** di Anzio (RM) del 12 Febbraio 2008, rep. n.20144, racc. n. 1384,(vedasi all. 02) trascritto nei Registri Immobiliari di Roma 2 il 13 Febbraio 2008 ai n.ri 8772 di registro generale e 4938 di registro particolare.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato, come si evince anche dalla documentazione fotografica (vedasi all.25), presenta un discreto stato di conservazione e manutenzione.

Dal sopralluogo in data 02/05/2024, si notano ammaloramenti nella parte bassa delle pareti dovuti a fenomeni di umidità, in particolare evidenti sulle pareti della camera da letto indicate con il numero 1 e numero 2, nel soggiorno pranzo e nella cucina (vedasi all. 23)

Trattasi di porzione immobiliare facente parte di un condominio sito nella zona periferica del comune di Anzio (RM), con accesso da Via Ardeatina n° 414-

Per quanto riguarda in specifico le parti comuni si rimanda a quanto indicato nell' Atto di Compravendita a rogito Notaio **** Omissis **** di Anzio (RM) del 12 Febbraio 2008, rep. n.20144, racc. n. 1384,

Il condominio di cui è porzione l'immobile pignorato risulta essere amministrato dallo **** Omissis ****, il quale interpellato riferiva allo scrivente che tra la documentazione di cui è in possesso non è presente un regolamento condominiale specifico (vedasi all.ti 19, 20, 21, 22).

Lo stesso condominio non ha particolari impianti comuni, se non quelli regolati dagli articoli del codice civile in materia di condominio (scale, area di sedime, ecc)

Da colloqui verbali avuti con il personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Anzio, per la richiesta di Certificazione Usi Civici, relativa al terreno distinto al N.C.T al Foglio 27 particella 85, è emerso che lo stesso non rilascia alcuna Certificazione in merito all'esistenza o meno di "Usi Civici"

TUTTAVIA:

Dalla copia del documento, parte integrante, della Vigente Variante Generale al P.R.G., approvata con Delibera Regionale n. 1259 del 17/12/2004, (Cfr. All. "17") denominato : ANALISI TERRITORIALE AI SENSI DELL'EX ART.3 DELLA L.R. N.1/86, MODIFICATO DALL'ART. 6 DELLA L.R. N. 59/95, RIGUARDANTE L'INTERO TERRITORIO COMUNALE DI ANZIO INTERESSATO DALLA REDAZIONE DEL PIANO URBANISTICO GENERALE COMUNALE, in merito all'ESISTENZA O MENO DI USI CIVICI, si evince che il "TERRENO" sul quale è stato edificato l'intero fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, originariamente distinto al N.C.T. al Foglio 27 particella 85, rientra nell'allegato "A" - ELENCO DEI TERRENI PRIVATI NON PIU' SOGGETTI A DIRITTI DI USO CIVICO. (vedasi all. 17 pagina 37)

STRUTTURE

Il fabbricato di cui è porzione l'immobile pignorato risulta essere realizzato risulta realizzato con struttura mista in muratura e calcestruzzo armato; solai piani del tipo prefabbricato in cemento armato e laterizi. Copertura a terrazzo.

PARETI ESTERNE

Intonaci rasati in malta di sabbia e cemento lisciate e tinteggiate

PAVIMENTI INTERNI

Pavimentazione in ceramica in tutti in tutti vani

PARETI INTERNE

Intonaci civili tinteggiati in tutti i vani; parete di fondo della cucina rivestita con maioliche di dimensioni cm. 10x10 fino ad ml. 1,60 di altezza; pareti del bagni rivestite con maioliche.

INFISSI

Finestre e porte-finestre con infissi a vetri in alluminio con vetrocamera in tutti i vano; ma con tapparelle in plastica e grate di protezione in ferro nel soggiorno/pranzo e nella camera da letto 1; con persiane in ferro nella camera da letto 2 e nel bagno ed esclusivamente con grate di protezione in ferro nella cucina; porte interne del tipo tamburato in legno mogano.

IMPIANTO ELETTRICO

Impianto elettrico sottotraccia del tipo a fil tubo.

IMPIANTO IDRICO

Completo nel vano bagno e cucina con adduzione di acqua da acquedotto comunale.

Scarichi in fogna comunale.

APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Al bagno: sanitari in vetro-china bianchi del tipo medio da cantiere con rubinetteria in ottone cromato del tipo leggero.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Piastre radianti in alluminio con tubazioni in rame alimentate da caldaia a gas metano posizionata sulla corte esterna non funzionante;

AREA PERTINENZIALE

L'area pertinenziale all'abitazione e in parte adibita a posto auto e parte occupata da aiuole con camminamenti pavimentati con cemento stampato; risulta tutta delimitata con recinzioni in muratura, interrotta nel tratto ove è sito l'accesso carrabile dotato di cancello con struttura in ferro.

Sulla corte pertinenziale è presente un ripostiglio in blocchetti di tufo, esternamente rifinito parte con intonaci rasati in malta di sabbia e cemento lisciate e tinteggiate, e parte con maioliche, mentre internamente è allo stato grezzo; la porta di accesso è di ferro.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile pignorato attualmente risulta essere occupato quale residenza dall'Esecutata **** Omissis ****, (usufruttuaria) giusto quanto indicato nel verbale di sopralluogo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/03/2000 al 12/02/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio FACENDIS Michele	27/03/2000	91523	6262
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registri Immobiliari di Roma 2	03/04/2000	12629	8221
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 12/02/2008

**** Omissis ****

Atto di compravendita

Atto di compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio TERZI Vittorio	12/02/2008	20144	13854
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registri Immobiliari di Roma 2	13/02/2008	8772	4938
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Registro Immobiliare di Roma 2 il 13/02/2008
Reg. gen. -- - Reg. part. 1728
Quota: Quota 1/1 per il diritto di nuda proprietà e quota 1/1 per il diritto di usufrutto
Importo: € 82.200,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 123.300,00
Rogante: Notaio Tarzi Vittorio
Data: 12/02/2008
N° repertorio: 20145
N° raccolta: 13855
Note: Ipoteca volontaria gravante sia sul diritto di nuda proprietà che sul diritto di usufrutto dell'immobile oggetto della presente, spettanti rispettivamente a ***** Omissis **** e ****Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal giudice di pace di Anzio (RM)
Iscritto a Registri Immobiliari di Roma 2 il 27/10/2016
Reg. gen. 49157 - Reg. part. 8417
Quota: 1/1
Importo: € 5.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.348,82

Rogante: Giudice di Pace di Anzio (RM)

Data: 22/01/2013

N° repertorio: 31

Note: Ipoteca volontaria gravante sul solo diritto di nuda proprietà dell'immobile oggetto della presente, di cui è titolare la sig. **** Omissis ****

- **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Velletri

Iscritto a Roma 2 il 10/10/2023

Reg. gen. 8597 - Reg. part. 12168

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà e 1/1 per il diritto di usufrutto

Importo: € 10.000,00

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

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

Capitale: € 5.594,11

Note: Ipoteca giudiziale gravante sia sul diritto di nuda proprietà che sul diritto di usufrutto dell'immobile oggetto della presente, spettanti rispettivamente a **** Omissis **** e **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Registri immobiliari di Roma 2 il 09/03/2021

Reg. gen. 12168 - Reg. part. 8597

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento gravante sul solo diritto di nuda proprietà dell'immobile oggetto della presente, di cui è titolare la sig. **** Omissis ****

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Registri Immobiliari di Roma 2 il 01/03/2024

Reg. gen. 12937 - Reg. part. 9659

Quota: 1/1 per il diritto di nuda proprietà e 1/1 per il diritto di usufrutto

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Ipoteca giudiziale gravante sia per il diritto di nuda proprietà che per il diritto di usufrutto dell'immobile oggetto della presente, spettanti rispettivamente a **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dall'Atto di Compravendita a rogito Notaio **** Omissis **** di Anzio (RM) del 12 Febbraio 2008, rep. n.20144, (vds allg. 02) tramite il quale le Esecutate sono divenute proprietarie dell'immobile, la parte alienante dichiarava che lo stesso era stato realizzato in data anteriore al 1967 senza indicare l'esistenza o meno di pratiche edilizia.

Per quanto sopra riportato lo scrivente in data 05/04/2024 ha inoltrato tramite PEC all'Ufficio Urbanistica/Condominio del Comune di Anzio (RM) la richiesta di Accesso agli Atti per ricerche Urbanistiche relative all'U.I. oggetto di procedura, protocollo comunale n. 00269901 del 08/04/2024 (vedasi all. 15)

Alla richiesta si allegava oltre che alla nomina ed al giuramento del C.T.U. e l'atto di compravendita a favore degli esecutati anche l'Estratto di mappa, la visura storica catastale, la planimetria catastale.

A seguito di tale richiesta il comune di Anzio risponde tramite Pec su di cui è riportato quanto segue:

In relazione alla Vs. richiesta di accesso agli atti - pratica Via Ardeatina 414 si comunica che i dati forniti sono insufficienti per reperire il relativo carteggio.

L'archivio edilizia privata è organizzato in modo tale che per tale reperimento necessita il numero di licenza/concessione edilizia/permesso di costruire o l'intestatario della stessa.

Successivamente lo scrivente in data 18/04/2024 tramite email contattava nuovamente l'addetto all'accesso agli atti, precisando che sulla precedente richiesta del 04/04/2024 era stata la Visura storica dove era possibile vedere tutti i nominativi che si sono susseguiti nel tempo in modo da controllare se vi corrispondono delle pratiche e vedere inoltre se si riesce a reperire delle pratiche con l'identificativo catastale.

A tale email di risposta lo scrivente riallegava nuovamente la Visura catastale.

L'addetto all'accesso agli atti del Comune di Anzio tramite email in data 22/04/2024 rispondeva quanto segue: con i dati forniti, visura catastale compresa non è stato possibile risalire alla licenza originale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Lo scrivente per quanto riportato nel paragrafo precedente, non avendo la possibilità di fare raffronto, tra lo stato dei luoghi rilevato e un elaborato grafico allegato ad una eventuale Autorizzazione Urbanistica, esegue il raffronto con l'ultima planimetria catastale depositata in atti risalente 02/08/991

Dal raffronto con lo stato dei luoghi rilevato in data 02/05/2024 e l'ultima planimetria catastale depositata in atti si evincono le seguenti difformità:

- 1) presenza di un ripostiglio sulla corte esclusiva;
- 2) creazione vano cucina tramite la tamponatura del portico/veranda con vetrate sorrette infissi in alluminio e grate di protezione esterna in ferro, con creazione di ingresso all'appartamento dalla realizzata cucina;
- 3) chiusura dell'ingresso all'appartamento dall'androne condominiale;
- 4) Diversa distribuzione dei vani interni
- 5) realizzazione passo carrabile sul fronte di Via Ardeatina.

A parere dello scrivente per quanto le difformità ai punti 1) 2), 3), 4) non posso essere sanate con la normativa urbanistica vigente, quindi occorre effettuare il ripristino totale dello stato dei luoghi.

Invero ripristinando il portico è giocoforza ripristinare lo stato interno come nella planimetria del 1991.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il condominio denominato "VILLA LORETTA " sito in Anzio (RM), Località Lavinio, Via Ardeatina n° 414 Vi ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risulta essere amministrato dallo **** Omissis ****, il quale interpellato in proposito, faceva pervenire allo scrivente tramite email (vedasi all. 25) la seguente documentazione:

- ESTRATTO CONTO di situazioni rate condominiali aggiornato al 28/05/2024, a firma del Rag.**** Omissis **** sul quale è riportato quanto segue:

ESERCIZIO 2024

- Da versare rata scaduta il 15/01/201 - rata n. 1/2024 pari ad €. 280,40;
- Da versare rata scaduta il 01/02/2024 saldi precedenti pari ad €. 16.588,39;

ESERCIZIO SISTEMAZIONE ANDRONE

- Da versare rata scaduta il 01/03/2023 - rata n. 1 pari ad €. 260,00
- TOTALE: €. 17.128,79

Quindi il debito complessivo sull'immobile pignorato identificato con l'interno 1 e posto a piano terra ed a carico degli Esecutati ed a favore del Condominio risulta essere di €. 17.128,79 (vedasi all. n° 19, 20)

- PROSPETTO DI TABELLE MILLESIMALI (vedasi all. n° 22);

Inoltre nella stessa email lo studio **** Omissis **** riferiva che tra la documentazione di cui è in possesso non sono presenti né le Tabelle Millesimali né il regolamento condominiale; le tabelle in uso sono quelle tramandate dalla precedente amministrazione (vedasi all. 19);

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Porzione immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale articolato su tre piani fuori terra ubicato nel comune di Anzio (RM), con accesso da Via Ardeatina n° 414 e precisamente:

- Appartamento di civile abitazione, posto al piano terra e distinto con il numero interno 1, composto da ingresso, cucina non autorizzata (già portico), disimpegno, bagno due camere da letto, ed annessa corte pertinenziale, con sovrastante ripostiglio non autorizzato.
- L'appartamento è identificato al catasto Fabbricati al Fg. 27, Part.IIIa 85, Sub. 506 (già sub 503), Categoria A/4, classe 4, vani 5,5, rendita € 482,89 e nel suo insieme di superficie coperta e scoperta confina con Via Ardeatina, distacco su proprietà fg. 27 p.IIIa 83, vano scale, app.to int. 2, distacco su proprietà foglio 27 p.IIIa 88 salvi se altri.

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

Valore di stima del bene: € 123.428,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Anzio (RM) - Via Ardeatina n° 414, interno 1, piano Terra	83,68 mq	1.475,00 €/mq	€ 123.428,00	100,00%	€ 123.428,00
Valore di stima:					€ 123.428,00

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	25000,00	€
arrotondamenti	428,00	€

Valore finale di stima: € 98.000,00

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

- 1) delle caratteristiche intrinseche: quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di finitura, l'igienicità, la funzionalità ecc;
- 2) delle caratteristiche estrinseche del medesimo, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi pubblici di acqua, luce, telefono, trasporti, collegamenti viari con i centri economici del circondario ecc; nel caso sono da considerarsi scadenti;
- 3) dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia presso Agenzie Immobiliari in loco, (Tecnocasa, Grimaldi e varie Private) oltre che verificati presso l'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'agenzia del Territorio.

Tanto premesso, la stima viene eseguita adottando il seguente metodo:

DETERMINAZIONE DEL VALORE CON IL METODO SINTETICO in base al parametro "metro quadrato"

Tale metodo consiste nell'applicare alla consistenza planimetrica dell'immobile oggetto di valutazione, un valore medio unitario derivato come da tabella che segue.

Quanto ai valori riferiti alle indagini di mercato, riportati in tabella, si precisa che sono stati desunti dalle agenzie immobiliari "in loco" e su riviste specializzate prendendo a campione proposte di compravendita, e non vendite effettive, e pertanto si è applicato, prima dello inserimento uno sconto percentuale pari al 10% per riduzione di offerta derivante da accordo tra le parti.

QUOTAZIONE PARAMETRICA - RESIDENZIALE

Comune di Anzio (RM) Località Lavinio

Fonte	Min.€/mq	Max (€/mq)	Media (€/mq)
O.M.I.	1.200,00	1.800,00	1.500,00
Agenzie	1.100,00	1.850,00	1.475,00
Valori Medi	1.150,00	1.825,00	1.487,50

In considerazione della base di flessione che ancora attraversa il mercato immobiliare, relativamente alle case di villeggiatura (seconde case) e tenendo presente le condizioni discrete dello stato dell'immobile oggetto di stima, si assume prudenzialmente un valore minimo di €/mq. 1.475,00;

Pertanto si valuta come segue:

Superficie Commerciale convenzionale x prezzo €/mq: mq. 83,68x €/mq 1.475,00,00 € 123.428,00

A tale importo vanno detratte le spese per ripristino dello stato dei luoghi, quantomeno come riportato nella planimetria catastale del 1991 che ammontano come da separata analisi a circa €. 25.000,00.

Per cui € 123.428,00 - 25.000,00 = € 98.428,00 **che arrotondati per difetto ad € 98.000,00 rappresentano il valore a Base D'Asta dell'immobile.**

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 14/08/2024

ASTE
GIUDIZIARIE
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Nardini Giulio

ELENCO ALLEGATI

- 01) Avvisi sopralluogo Esecutati
- 02) Atto di compravendita rep. 20144 del 12.02.2008
- 03) Verbale di sopralluogo del 02.05.2024
- 04) Estratto di Mappa foglio 27 p.la 85 (ANTE PREGEO)
- 05) Visura catasto terreni foglio 27 p.la 85 (ANTE PREGEO)
- 06) Pregeo approvato prot. 405537 del 27.06.2024
- 07) Estratto di mappa foglio 27 p.la 85 (POST PREGEO)
- 08) Visura catasto terreni foglio 27 p.la 85 (POST PREGEO)
- 09) Visura catasto fabbricati Foglio 27 p.la 85 sub 503 (ANTE VARIAZIONE DOCFA)
- 10) Planimetria catastale Foglio 27 p.la 85 sub 503 (ANTE VARIAZIONE DOCFA)
- 11) Docfa Approvato prot. 414598 del 03.07.2024
- 12) Visura foglio 27 p.la 85 sub 506 (POST VARIAZIONE DOCFA)
- 13) Planimetria catastale (POST VARIAZIONE DOCFA)
- 14) Elaborato planimetrico parziale foglio 27 p.la 85 (POST VARIAZIONE DOCFA)
- 15) Richiesta accesso atti Ufficio Urbanistica/Condono
- 16) Risposte Accesso Atti Comune di Anzio
- 17) Documentazione Usi Civici Anzio
- 18) Planimetria ANZIO USI CIVICI
- 19) Email intercorse amministratore di condominio
- 20) Bilancio Condominio VILLA LORETTA anno 2023
- 21) Prospetto rate 2024 immobile pignorato
- 22) Prospetto Tabelle Millesimali
- 23) Grafico esplicativo con rilievo stato dei luoghi
- 24) Documentazione fotografica con indicazioni punti scatto foto

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Porzione immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale articolato su tre piani fuori terra ubicato nel comune di Anzio (RM), con accesso da Via Ardeatina n° 414 e precisamente:
 - Appartamento di civile abitazione, posto al piano terra e distinto con il numero interno 1, composto da ingresso, cucina non autorizzata (già portico-realizzata post accatastamento del 1991), disimpegno, bagno due camere da letto, ed annessa corte pertinenziale, con sovrastante ripostiglio non autorizzato (realizzato post accatastamento del 1991) - L'U.I. presenta inoltre una diversa distribuzione degli spazi interni per tamponatura della porta di accesso dall'androne condominiale
 - L'appartamento nella sua consistenza attuale è identificato al catasto Fabbricati al Fg. 27, Part.IIIa 85, Sub. 506 (già sub 503), Categoria A/4, classe 4, vani 5,5, rendita €. 482,89 e nel suo insieme di superficie coperta e scoperta confina con Via Ardeatina, distacco su proprietà fg. 27 p.IIIa 83, vano scale, app.to int. 2, distacco su proprietà foglio 27 p.IIIa 88 salvi se altri.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: Dall'Atto di Compravendita a rogito Notaio **** Omissis **** di Anzio (RM) del 12 Febbraio 2008, rep. n.20144, (vds allg. 02) tramite il quale le Esecutate sono divenute proprietarie dell'immobile, la parte alienante dichiarava che lo stesso era stato realizzato in data anteriore al 1967. --- Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale, al momento non sono emerse Pratiche edilizie inerenti la realizzazione del fabbricato condominiale.

Occorre comunque ripristinare lo stato dei luoghi quantomeno come da planimetria catastale presentata all'U.T.E di Roma il 02/08/1991

Prezzo base d'asta: € 98.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 91/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 98.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Via Ardeatina n° 414, interno 1, piano Terra		
Diritto reale:	Piena Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	L'appartamento nella sua consistenza attuale è identificato al catasto Fabbricati al Fg. 27, Part.lla 85, Sub. 506 (già sub 503), Categoria A/4, classe 4, vani 5,5, rendita €. 482,89	Superficie Convenzionale commerciale	83,68 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato, come si evince anche dalla documentazione fotografica (vedasi all.25), presenta un discreto stato di conservazione e manutenzione. Dal sopralluogo in data 02/05/2024, si notano ammaloramenti nella parte bassa delle pareti dovuti a fenomeni di umidità, in particolare evidenti sulle pareti della camere da letto indicate con il numero 1 e numero 2, nel soggiorno pranzo e nella cucina (vedasi all. 23)		
Descrizione:	<p>Porzione immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale articolato su tre piani fuori terra ubicato nel comune di Anzio (RM), con accesso da Via Ardeatina n° 414 e precisamente:</p> <p>Appartamento di civile abitazione, posto al piano terra e distinto con il numero interno 1, composto da ingresso, cucina non autorizzata (già portico-realizzata post accatastamento del 1991), disimpegno, bagno due camere da letto, ed annessa corte pertinenziale, con sovrastante ripostiglio non autorizzato (realizzato post accatastamento del 1991) - L'U.I. presenta inoltre una diversa distribuzione degli spazi interni per tamponatura della porta di accesso dall'androne condominiale. --- L'appartamento nel suo insieme di superficie coperta e scoperta confina con Via Ardeatina, distacco su proprietà fg. 27 p.lla 83, vano scale, app.to int. 2, distacco su proprietà foglio 27 p.lla 88 salvi se altri.</p> <p>L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1).</p> <p>Destinazione urbanistica: Dall'Atto di Compravendita a rogito Notaio **** Omissis **** di Anzio (RM) del 12 Febbraio 2008, rep. n.20144, (vds allg. 02) tramite il quale le Esecutive sono divenute proprietarie dell'immobile, la parte alienante dichiarava che lo stesso era stato realizzato in data anteriore al 1967. Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale, al momento non sono emerse Pratiche edilizie inerenti la realizzazione del fabbricato condominiale. ---Occorre comunque ripristinare lo stato dei luoghi quantomeno come da planimetria catastale presentata all'U.T.E di Roma il 02/08/1991</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		