

TRIBUNALE DI VELLETRI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Apa Diego, nell'Esecuzione Immobiliare 164/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	10
Allegati.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 164/2019 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 117.000,00	15



INCARICO

In data 07/05/2019, il sottoscritto Arch. Apa Diego, con studio in Via Paganico, 10 - 00049 - Velletri (RM), email arch.diegoapa@libero.it, PEC d.apa@pec.archrm.it, Tel. 320 7726257, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/05/2019 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) - Stradone Sant'Anastasio, 1, edificio I, interno 10, piano S1, T, 1

DESCRIZIONE

L'abitazione, oggetto di esecuzione, è sita nel Comune di Anzio, Stradone Sant'Anastasio, e trova posto nel "Villino I" del complesso immobiliare denominato "El Caracol", caratterizzato dalla presenza di costruzioni a forma circolare, sorto alla fine degli anni '80 e primi anni '90 all'interno del perimetro urbano della località di Lavinio, e distante circa due chilometri dalla costa.

Il bene distinto con l'interno 10, a cui si accede da un ingresso posto nel cortile interno condominiale in corrispondenza del piano terra, si estende su tre livelli, tra loro collegati da scale interne e così suddivisi:

- il piano seminterrato, con destinazione d'uso cantina, attualmente è composto da un unico ambiente con angolo cottura e caminetto di circa 42,50 mq, un bagno, un piccolo ripostiglio esterno, oltre ad una corte esclusiva di circa 37,00 mq;

- il piano terra, dove sono collocate le scale di collegamento con gli altri piani (in ferro a chiocciola per il piano S1 e in c.a. per il piano primo), è composto da soggiorno – pranzo con angolo cottura di circa 28,00 mq e un bagno, oltre ad una veranda;

- il piano primo è composto da tre camere da letto, un bagno e un disimpegno, per un totale di circa 43,50 mq di supercifie utile, oltre due balconi.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Stradone Sant'Anastasio, 1, edificio I, interno 10, piano S1, T, 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. La certificazione notarile ipocatastale, a firma del Notaio Candore Carmelo, è stata depositata il 06 maggio 2019 nei termini di legge, così come specificato dall'Avv. Silvia Volpi nella Relazione Preliminare, dalla quale risulta inoltre che non è stata depositata la nota di trascrizione del pignoramento.

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)

Dall'Atto di Compravendita del 03 febbraio 2005, repertorio n. 92250, raccolta n. 6324, rogante Notaio Gian Vittore Di Fazio, si evince che l'esecutato, al momento dell'acquisto, dichiarava di essere celibe.

CONFINI

Il bene immobile confina con la corte condominiale, appartamenti interni 9 e 11, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	29,75 mq	41,40 mq	1,00	41,40 mq	2,80 m	T
Veranda	16,90 mq	16,90 mq	0,20	3,38 mq	2,80 m	T
Abitazione	43,60 mq	51,20 mq	1,00	51,20 mq	3,20 m h media	1°
Balcone 1	3,10 mq	3,10 mq	0,20	0,62 mq	0,00 m	1°
Balcone 2	1,45 mq	1,45 mq	0,20	0,29 mq	0,00 m	1°
Cantina	46,20 mq	54,25 mq	0,25	13,56 mq	2,10 m	S1
Corte esclusiva	37,00 mq	37,00 mq	0,10	3,70 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				114,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				114,15 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/04/1998 al 03/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 662, Sub. 10 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 973,52 Piano T-1 Graffato 35
Dal 03/02/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 662, Sub. 10 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 973,52 Piano T-1 Graffato 35
Dal 09/11/2015 al 14/08/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 662, Sub. 10 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 120 mq Rendita € 973,52 Piano T-1 Graffato 35
Dal 14/08/2019 al 20/08/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 662, Sub. 511 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 140 mq Rendita € 973,52 Piano S1, T, 1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale in virtù dell'Atto di Compravendita del 03/02/2005 a rogito Noatio Gian Vittore Di Fazio, con il quale l'esecutato acquistava l'immobile oggetto di pignoramento dal sig. **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	662	511		A2	3	6,5	140 mq	973,52 €	S1, T, 1	

Corrispondenza catastale

Non esiste perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti. Infatti, in fase di sopralluogo, il sottoscritto ha rilevato la presenza del piano seminterrato, collegato con una scala a chiocciola al piano terra, con accesso alla corte esclusiva di proprietà; mentre catastalmente sono presenti soltanto il piano terra e il piano primo. Inoltre non sono rappresentate n. 2 finestre del piano terra nella zona soggiorno pranzo.

Pertanto lo scrivente ha proceduto all'aggiornamento catastale della planimetria tramite la redazione di un Docfa per ampliamento, assegnando un nuovo subalterno all'immobile.

STATO CONSERVATIVO

Allo stato attuale l'immobile presenta un mediocre stato di manutenzione con presenza di alcune tracce di umidità, presumibilmente per infiltrazioni. Le rifiniture, sia all'interno che all'esterno, sono di mediocre qualità.

PARTI COMUNI

L'accesso principale al complesso residenziale avviene tramite una sbarra meccanica. Le parti comuni sono rappresentate dai viali interni di collegamento tra le costruzioni. I villini residenziali, realizzati con forma circolare, sono articolati intorno ad un cortile condominiale interno, con un'aiuola centrale. E' stato costituito un condominio denominato "Condominio El Caracol", con amministratore pro-tempore **** Omissis ****.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: eseguite con plinti in cemento armato gravanti su terreno compatto e collegati tra di loro da cordoli in cemento armato;

Esposizione: l'immobile è esposto sia verso sud, dove è presente la corte esclusiva, e sia verso nord-ovest in corrispondenza dell'ingresso;

Altezza interna utile:

- piano terra H = 2,80 mt;
- piano primo H media = 3,20 mt;
- piano seminterrato H = 2,10 mt;

Strutture verticali: struttura portante in cemento armato con elementi portanti verticali (pilastri) e con elementi portanti orizzontali (travi e solai);

Solai: eseguiti con struttura mista in cemento armato e laterizio; balconi ed aggetti eseguiti con soletta in cemento armato alleggerita;

Copertura: a falde inclinate;

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate; **Pareti interne:** tramezzi con forati in laterizio, intonacate e tinteggiate. Le stesse, al piano seminterrato, sono rivestite in legno. Maiolicato per l'angolo cottura fino all'altezza di circa 1,70 ml e 2,20 ml per il bagno;

Pavimentazione: prevede una monocottura 33 x 33 per gli ambienti principali ai tre livelli, una monocottura 20 x 20 per i bagni, cotto da esterno e mattoncini per la veranda;

Infissi esterni ed interni: in legno con vetro singolo e avvolgibili in pvc; porta finestra in alluminio anodizzato di accesso alla corte esterna al piano seminterrato; portone di accesso in legno; le porte interne sono in legno tamburato;

Scala: a chiocciola in ferro di collegamento al piano seminterrato e in c.a. di collegamento per il piano primo;

Impianto termico: presente al piano terra e primo con termosifoni in alluminio, ma allo stato attuale non funzionante per l'assenza della caldaia;

Impianto elettrico: sottotraccia; **Impianto idrico:** (dalla Relazione in atti al Comune) impianto idrico doppio, una rete collegata all'acquedotto di Carano per l'acqua potabile e una alimentata dai due pozzi artesiani previsti, per l'innaffiamento dei giardini;

Impianto fognario: (dalla Relazione in atti al Comune) smaltimento delle acque nere, che previa depurazione nell'apposito impianto da realizzare a cura e spese della Proprietà, vengono immesse nella rete del Consorzio di Lavinio Mare.

Nota: quanto sopra dichiarato, relativamente alla struttura portante del fabbricato, è stato dedotto dal Certificato di Collaudo a firma dell'Arch. Giuliana Cassinari presente in atti del Comune di Anzio, del 10/09/1991.

STATO DI OCCUPAZIONE

Allo stato attuale l'immobile è a disposizione del **** Omissis ****, che all'atto del sopralluogo forniva al sottoscritto la seguente documentazione:

- Scrittura Privata del 31/05/2006 tra **** Omissis **** e **** Omissis **** con oggetto una permuta di immobili;
- Atto di Compravendita del 31/05/2006 tra **** Omissis **** e **** Omissis ****
- Procura Notaio Rodolfo Jannitti Piromallo del 23/02/2012: Procura speciale irrevocabile a vendere ed amministrare **** Omissis **** e **** Omissis ****;
- Contratto preliminare del 23/12/2013 tra **** Omissis **** e **** Omissis ****.

I suddetti documenti sono riportati in allegato al presente elaborato peritale.

Inoltre, il sottoscritto CTU, ha effettuato un'ispezione ipotecaria, alla data del 09/08/2019, per nominativo del **** Omissis ****, non trovando alcun documento citato nell'elenco sintetico delle formalità.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/06/1992 al 03/02/2005	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gamberale Giovanni Carlo	23/06/1992	75059	11100
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 2	10/07/1992	30982	20444
		Registrazione			
Dal 03/02/2005	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Di Fazio Gian Vittore	03/02/2005	92250	6324
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 2	09/02/2005	7650	4530
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Conservatoria di Roma 2 il 09/02/2005
Reg. gen. 7651 - Reg. part. 1925
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Conservatoria di Roma 2 il 04/04/2019
Reg. gen. 16324 - Reg. part. 11331
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Le formalità pregiudizievoli sono state desunte dal Certificato Notarile a firma del Notaio Candore Carmelo dell'08/04/2019.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto, facente parte del complesso edilizio "El Caracol", è inserito in Zona B1 nella nuova variante al P.R.G. del Comune di Anzio del 19/02/2005. Tale zona viene definita come "Edificata satura".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'intero complesso residenziale denominato "El Caracol" risulta realizzato in forza delle Concessioni Edilizie del Comune di Anzio n. 12492, 12493 e 12494.

Nello specifico, per il fabbricato di cui l'appartamento in oggetto è porzione, è stata rilasciata alla società **** Omissis **** la Concessione Edilizia n. 12494 del 20/06/1988 con oggetto "la costruzione del Villino I".

Dalla consultazione del fascicolo, agli presso l'Ufficio Tecnico comunale di Anzio, si evince che l'inizio

dei lavori è avvenuto in data 20/07/1988 con nota protocollo numero 16753.

Agli atti il sottoscritto ha rinvenuto sostanzialmente la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n. 12494 (Villino I);
- Certificato di Collaudo del 10/09/1991 (Arch. Giuliana Cassinari);
- Relazione illustrativa dell'intervento;
- Dichiarazione di sopralluogo dell'08/11/1993, prot. 2420 a firma del tecnico Geometra S. Stefanelli;
- Richiesta di proroga di un anno per il termine dei lavori da parte della società **** Omissis ****.



ELABORATI GRAFICI ASSENTITI - STATO DEI LUOGHI

Non è stato possibile consultare gli elaborati grafici, in allegato alla Concessione Edilizia rilasciata per la costruzione del Villino I, in quanto non presenti all'interno del fascicolo di ufficio.

La planimetria catastale in atti, ad oggi l'unico riferimento storico, riporta soltanto due piani, terra e primo, mentre all'atto del sopralluogo il sottoscritto ha rinvenuto anche la presenza di un piano seminterrato adibito ad uso abitativo. Il piano terra e primo sono sostanzialmente conformi all'elaborato catastale.

In data 04/07/2019 il sottoscritto ha inviato una istanza via pec all'UTC, esponendo quanto rilevato per chiarimenti circa la regolarità edilizia dell'immobile, in particolar modo riguardo alla presenza del piano seminterrato.

L'Ufficio Tecnico ha inviato una risposta in data 18/07/2019, attestando che:

- nella pratica edilizia n. 12494 non è momentaneamente reperibile il grafico progettuale;
- il piano seminterrato è sanabile ai sensi dell'art. 37 D.P.R., presentando un progetto nel rispetto delle normative vigenti.

In conclusione per tale difformità è possibile richiedere all'Ufficio Tecnico una istanza di sanatoria ai sensi dell' art. 37 del D.P.R. 380/2001 che prevede altresì una sanzione amministrativa. Si prevede inoltre il ripristino dello stato dei luoghi, riportando il piano seminterrato ad uso cantina.

I costi amministrativi, dovuti al Comune di Anzio, oltre a quelli spettanti ad un tecnico abilitato, al ripristino dello stato dei luoghi nonché quelli necessari per la messa a norma degli impianti elettrico e termico, verranno decurtati in percentuale dal valore del lotto finale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene immobile oggetto di pignoramento fa parte del "Condominio El Caracol" e risulta gravato di un debito consolidato di € 1.405,53 comprensivo del bilancio consuntivo 2018 e bilancio preventivo 2019. Inoltre sono in corso n. 3 liti condominiali e non ancora sentenziate.

I seguenti dati sono stati desunti dalla comunicazione dell'amministratrice pro-tempore **** Omissis ****, pervenuta al sottoscritto via e-mail in data 12/07/2019.

In allegato la comunicazione con le specifiche del debito.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Stradone Sant'Anastasio, 1, edificio I, interno 10, piano S1, T, 1
L'abitazione, oggetto di esecuzione, è sita nel Comune di Anzio, Stradone Sant'Anastasio, e trova posto nel "Villino I" del complesso immobiliare denominato "El Caracol", caratterizzato dalla presenza di costruzioni a forma circolare, sorto alla fine degli anni '80 e primi anni '90 all'interno del perimetro urbano della località di Lavinio, e distante circa due chilometri dalla costa. Il bene distinto con l'interno 10, a cui si accede da un ingresso posto nel cortile interno condominiale in corrispondenza del piano terra, si estende su tre livelli, tra loro collegati da scale interne e così suddivisi:
 - **il piano seminterrato**, con destinazione d'uso cantina, attualmente è composto da un unico ambiente con angolo cottura e caminetto di circa 42,50 mq, un bagno, un piccolo ripostiglio esterno, oltre ad una corte esclusiva di circa 37,00 mq;
 - **il piano terra**, dove sono collocate le scale di collegamento con gli altri piani (in ferro a chiocciola per il piano S1 e in c.a. per il piano primo), è composto da soggiorno – pranzo con angolo cottura di circa 28,00 mq e un bagno, oltre ad una veranda;
 - **il piano primo** è composto da tre camere da letto, un bagno e un disimpegno, per un totale di circa 43,50 mq di supercifie utile, oltre due balconi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 662, Sub. 511, Categoria A2

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

Lo scrivente, dopo aver visitato i luoghi ed aver effettuato ricerche nel mercato immobiliare di Anzio, Località Lavinio per beni simili o assimilabili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello oggetto della presente valutazione, ritiene di adottare il metodo sintetico-comparativo e il metodo analitico. I due metodi mediati contribuiscono a formulare un prezzo del compendio più aderente alla particolare situazione dell'attuale mercato immobiliare, tenendo conto dell'epoca di costruzione, dello stato di manutenzione e conservazione, della destinazione, dell'ubicazione e del tipo di finiture. Si esemplifica di seguito l'applicazione dei due metodi di stima grazie ai quali si è ricavato il valore unitario dell'immobile (€/mq):

STIMA ANALITICA

Il procedimento analitico della stima si fonda sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare, prefigurando opportunamente per l'immobile in questione la possibilità di affitto, secondo le seguenti operazioni di stima:

- 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 detraggono 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 €. 5.400,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (canone mensile medio pari ad €. 450,00).

Le spese medie annue (S) per:

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

costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 25 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove: R = €. 5.400,00 ed S = € 5.400,00 x 25 : 100 = €. 1.350,00.

Pertanto si avrà € 5.400,00 - 1.350,00 = 4.050,00 (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto (R-S) : r = V ove r = 2,9%

€. 4.050,00 / 0,029 = € 139.655,17 (valore dell'immobile con stima Analitica).

STIMA SINTETICA

La stima di un bene immobile dovrà scaturire da ragionamenti coerenti e dovrà esprimere un parere che dia luogo al valore di mercato e cioè al valore venale da differenziare, peraltro, dal valore affettivo di scarso significato in un contesto di compra-vendita, da quello di trasformazione, da quello di costo e infine dal valore complementare, in un quadro di massima oggettività.

La stima è una previsione di formazione del prezzo, ove i valori sono prezzi attesi, mentre i prezzi che si sono formati per i contratti già eseguiti sono prezzi storici. Peraltro, ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico per caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, tipologica e di finitura. A fronte della doverosa premessa riferita alle caratteristiche localizzative/territoriali, prima, e l'indagine di mercato, poi, effettuata acquisendo informazioni in loco, presso agenzie immobiliari e previa consultazione di siti internet e di pubblicazioni specializzate, nonché presso l' O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio) e in analogia ai prezzi di mercato della zona, tenuto conto delle condizioni generali di manutenzione e conservazione dell' immobile, della zona nella quale lo stesso è ubicato, della viabilità, dei servizi e della panoramicità, nonché di tutte quelle peculiari caratteristiche strutturali ed ambientali che possono alterarne la qualità, lo scrivente ha potuto stabilire i più probabili valori di mercato medi relativi ad immobili comparabili con quelli in esame, riferiti al metro quadrato di superficie lorda ragguagliabile (superficie convenzionale). A tali valori sono stati applicati coefficienti correttivi riferiti alle principali caratteristiche condizionanti il valore e precisamente: vetustà, ubicazione, tipologia, stato di conservazione e manutenzione.

E' stato adottato come parametro tecnico la superficie convenzionale pari a 114,15 mq e € 1.300,00 come valore unitario del lotto per la stima sintetica e pertanto:

1.300 €/mq X 114,15 mq = 148.395,00 € (valore dell'immobile con stima Sintetica).

CONCLUSIONE: € 139.655,17 + € 148.395,00 = € 288.050,17 : 2 = € 144.025,08 (arrotondato ad € 144.000,00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



In virtù dei conteggi stimati per:

- la regolarizzazione delle opere abusive ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 (sanzione amministrativa e costi di presentazione istanza, onorario di un tecnico abilitato, ripristino della destinazione d'uso a cantina);
- la rimozione delle cause di infiltrazione e umidità e ripristino dell'immobile;

si ritiene di poter applicare, nella definizione del valore del lotto oggetto della presente stima, una decurtazione percentuale del valore provvisorio pari al 18%.

RIEPILOGO: € 144.000,00 (valore di stima mediato) - 18% (regolarizzazione delle opere abusive e ripristino immobile) - 1.405,53 (oneri condominiali), per cui =

€ 144.000,00 - € 25.920,00 - € 1.405,53 = € 116.674,47

(valore dell'immobile arrotondato a 117.000,00) che, spalmato sull'intera superficie, si ottiene il seguente valore unitario

117.000,00 € / 114,15 mq = 1.024,96 €/mq (valore unitario)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Anzio (RM) - Stradone Sant'Anastasio, 1, edificio I, interno 10, piano S1, T, 1	114,15 mq	1.024,96 €/mq	€ 117.000,00	100,00%	€ 117.000,00
Valore di stima:					€ 117.000,00

Valore di stima: € 117.000,00

Valore finale di stima: € 117.000,00

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

Velletri, li 11/09/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Apa Diego

1. Atto di pignoramento
2. Verbale di giuramento
3. Verballi di sopralluogo
4. Documentazione catastale completa
 - 4.1. Visura storica, planimetria catastale, estratto di mappa
 - 4.2. Nuovo accatastamento con metodo Docfa
 - 4.3. Ispezione ipotecaria
5. Relazione preliminare
6. Certificato notarile
7. Titolo di proprietà (Atto di compravendita)
8. Documentazione relativa allo stato di occupazione dell'immobile
9. Comunicazione Condominio El Caracol – Situazione debitoria oneri condominiali
10. Documentazione comunale (Richiesta di Accesso agli atti e Legittimità edilizia-urbanistica)
 - 10.1. Richiesta di Accesso agli atti
 - 10.2. Legittimità edilizia-urbanistica
 - 10.3. Istanza Comune di Anzio e risposta dell'UTC
11. Rilievo stato dei luoghi
12. Documentazione fotografica
13. Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari
14. Liquidazione compensi CTU
15. Invio della CTU alle parti



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Stradone Sant'Anastasio, 1, edificio I, interno 10, piano S1, T, 1

L'abitazione, oggetto di esecuzione, è sita nel Comune di Anzio, Stradone Sant'Anastasio, e trova posto nel "Villino I" del complesso immobiliare denominato "El Caracol", caratterizzato dalla presenza di costruzioni a forma circolare, sorto alla fine degli anni '80 e primi anni '90 all'interno del perimetro urbano della località di Lavinio, e distante circa due chilometri dalla costa. Il bene distinto con l'interno 10, a cui si accede da un ingresso posto nel cortile interno condominiale in corrispondenza del piano terra, si estende su tre livelli, tra loro collegati da scale interne e così suddivisi:

- **il piano seminterrato**, con destinazione d'uso cantina, attualmente è composto da un unico ambiente con angolo cottura e caminetto di circa 42,50 mq, un bagno, un piccolo ripostiglio esterno, oltre ad una corte esclusiva di circa 37,00 mq;

- **il piano terra**, dove sono collocate le scale di collegamento con gli altri piani (in ferro a chiocciola per il piano S1 e in c.a. per il piano primo), è composto da soggiorno – pranzo con angolo cottura di circa 28,00 mq e un bagno, oltre ad una veranda;

- **il piano primo** è composto da tre camere da letto, un bagno e un disimpegno, per un totale di circa 43,50 mq di superficie utile, oltre due balconi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 662, Sub. 511, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto, facente parte del complesso edilizio "El Caracol", è inserito in Zona B1 nella nuova variante al P.R.G. del Comune di Anzio del 19/02/2005. Tale zona viene definita come "Edificata satura".

Prezzo base d'asta: € 117.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 164/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 117.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Stradone Sant'Anastasio, 1, edificio I, interno 10, piano S1, T, 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 662, Sub. 511, Categoria A2	Superficie	114,15 mq
Stato conservativo:	Allo stato attuale l'immobile presenta un mediocre stato di manutenzione con presenza alcune tracce di umidità, presumibilmente per infiltrazioni. Le rifiniture, sia all'interno che all'esterno, sono di mediocre qualità.		
Descrizione:	L'abitazione, oggetto di esecuzione, è sita nel Comune di Anzio, Stradone Sant'Anastasio, e trova posto nel "Villino I" del complesso immobiliare denominato "El Caracol", caratterizzato dalla presenza di costruzioni a forma circolare, sorto alla fine degli anni '80 e primi anni '90 all'interno del perimetro urbano della località di Lavinio, e distante circa due chilometri dalla costa. Il bene distinto con l'interno 10, a cui si accede da un ingresso posto nel cortile interno condominiale in corrispondenza del piano terra, si estende su tre livelli, tra loro collegati da scale interne e così suddivisi: - il piano seminterrato, con destinazione d'uso cantina, attualmente è composto da un unico ambiente con angolo cottura e caminetto di circa 42,50 mq, un bagno, un piccolo ripostiglio esterno, oltre ad una corte esclusiva di circa 37,00 mq; - il piano terra, dove sono collocate le scale di collegamento con gli altri piani (in ferro a chiocciola per il piano S1 e in c.a. per il piano primo), è composto da soggiorno - pranzo con angolo cottura di circa 28,00 mq e un bagno, oltre ad una veranda; - il piano primo è composto da tre camere da letto, un bagno e un disimpegno, per un totale di circa 43,50 mq di superficie utile, oltre due balconi.		
Vendita soggetta a IVA:	-		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione	Occupato da terzi		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it