



Tribunale di Velletri

PERIZIA ESTIMATIVA

Immobile sito nel Comune di Anzio (RM)

Località "Cavallo Morto"

Via Ottorino Respighi n° 12

Appartamento piano terra

Foglio 2- particella 609 sub 502 graffato con particella 720 sub 501

Appartamento piano primo

Foglio 2- particella 609 sub 503 graffato con particella 720 sub 502

Esecuzione Immobiliare n. 219/23

promossa da

****Omissis****

contro

****Omissis****

RELAZIONE

Il Tecnico

Arch. Giuseppina Conserva



TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Conserva Giuseppina, nell'Esecuzione Immobiliare 219/2023 del R.G.E.

contro

*****Omissis*****

*****Omissis*****

*****Omissis*****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Lotto 2.....	17
Descrizione.....	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarità.....	17
Confini.....	18
Consistenza.....	18
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Dati Catastali.....	18
Stato conservativo.....	19
Parti Comuni.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione.....	20
Normativa urbanistica.....	21
Regolarità edilizia.....	28
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Stima / Formazione lotti.....	28



Lotto 1.....	29
Lotto 2.....	34
Riepilogo bando d'asta.....	40
Lotto 1.....	40
Lotto 2.....	45
Schema riassuntivo	
Esecuzione Immobiliare 219/2023 del R.G.E.....	50
Lotto 1.....	50
Lotto 2.....	50



INCARICO

All'udienza del 15/09/2023, il sottoscritto Arch. Conserva Giuseppina, con studio in Piazza Roberto Gaucci 5 - 00034 - Colferro (RM), email giuseppina.conserva@libero.it, PEC giuseppina.conserva@pec.it, Tel. 06 97304688, Fax 06 97304688, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Ottorino Respighi n.12, piano Terra (Coord. Geografiche: 41.529857 12.594640)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Ottorino Respighi n.12, piano primo (Coord. Geografiche: 41.529857 12.594640)



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Ottorino Respighi n.12, piano Terra

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento al piano terra con corte esclusiva, facente parte di un villino bifamiliare adibito a residenza, distribuito su due piani fuori terra, con corte esclusiva (giardino) per ogni appartamento ed è ubicato in una zona periferica del Comune di Anzio (Roma), in via Ottorino Respighi n. 12 (sull'Atto di pignoramento è riporta il civico "n° 10"; sul luogo è presente il "n° 12").



La vendita del bene non è soggetta IVA.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- ****Omissis****
- ****Omissis****
- ****Omissis****

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

- ****Omissis**** (Proprietà 1/6)
- ****Omissis**** (Proprietà 1/6)
- ****Omissis****(Proprietà 4/6)



CONFINI

L'appartamento in analisi, collocato al piano terra di un edificio di due piani fuori terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Anzio al foglio 2 particella 609 sub 502 ed il giardino di pertinenza censito al N.C.E.U. di Anzio al foglio 2 particella 720 sub 501, confina con il vano scala, distacco con giardino di pertinenza dell'appartamento collocato al piano primo, con la particella 721 e strada via Ottorino Respighi, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
	Netta	Lorda		Convenzionale		
Appartamento PT	85,07 mq	100,58 mq	1	100,58 mq	3,00 m	Terra
Balcone	19,63 mq	21,97 mq	0,40	8,79 mq	3,00 m	Terra
Giardino	289,09 mq	299,13 mq	0,05	14,96 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				124,33 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				124,33 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/05/2006 al 09/03/2010	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 609, Sub. 501 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8 vani Superficie catastale 107 mq Rendita € 888,31 Piano Terra
Dal 09/03/2010 al 27/11/2016	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 609, Sub. 502 Categoria A7 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 107 mq Rendita € 684,31 Piano Terra Graffato part 720 sub 501

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	609	502		A7	4	5 vani	107 mq	684,31 €	Terra	part 720 sub 501

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento all'infuori del numero civico indicato in catasto come "n° 10" anzichè "n° 12" come rilevato sul luogo (si veda foto all'inizio).



STATO CONSERVATIVO

L'immobile in analisi si presenta ancora allo stato grezzo, senza pavimenti, senza intonaco, senza tinteggiature, senza infissi né porte; gli impianti sono appena accennati.

PARTI COMUNI

Le parti comuni o condominiali sono quelle ascritte dal codice civile ma essendo l'edificio con tipologia "villino" bifamiliare non è stato costituito il condominio. Dalle planimetrie catastali risulterebbe che l'appartamento al piano terra sia dotato di ingresso autonomo ma attualmente l'accesso avviene dalla scala di pertinenza dell'appartamento al primo piano. Per consentire l'accesso all'appartamento al piano terra e ristabilire le rispondenze alle planimetrie catastali occorrerebbe realizzare una scala esterna che colleghi il giardino direttamente con il balcone nonché interdire l'accesso dalla scala che è di pertinenza dell'appartamento del primo piano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il villino su cui è collocato l'immobile in analisi, da informazioni raccolte all'Ufficio Tecnico del Comune di Anzio, non risulta gravato da Usi Civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni:	non indagate
Esposizione:	L'appartamento in analisi, collocato al piano terra di un edificio di due piani fuori terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Anzio al foglio 2 particella 609 sub 502 ed il giardino di pertinenza censito al N.C.E.U. di Anzio al foglio 2 particella 720 sub 501, confina con il vano scala, distacco con giardino di pertinenza dell'appartamento collocato al piano primo, con la particella 721 e strada via Ottorino Respighi, salvo altri. La stanza 1 ed il bagno hanno l'esposizione a nord-est; la stanza 2 a sud-est; il ripostiglio è esposto a nord-ovest, il soggiorno, la cucina e l'ingresso a sud-ovest, il bagno a nord-est; la terrazza è esposta a sud-ovest.
Altezza interna utile media:	L'altezza dei locali è indicata nel grafico di rilievo allegato alla presente perizia, generalmente sono di 3,00 m.
Strutture verticali ed orizzontali:	Struttura portante in muratura di mattoni di blocchetti di tufo squadri. Strutture orizzontali con solai in latero cemento armato.
Copertura intero edificio:	La copertura dell'edificio è a due falde inclinate; l'appartamento in analisi è coperto dal solaio del primo piano e dal terrazzo lastricato.
Pareti-esterne ed interne del Villino:	Esterne in muratura di blocchetti di tufo squadri parzialmente intonacati al grezzo e senza tinteggiatura. Interne con tramezzature in laterizio appena parzialmente sbruffate, senza intonaco di finitura con impianti a vista non ancora completati né rifiniti.
Infissi esterni ed interni	Il portone d'ingresso principale dell'appartamento è in legno grezzo probabilmente recuperato da altra costruzione.



	Le finestre non sono dotate di infissi ma solo di tapparelle esterne in plastica di vari colori.
Dotazioni condominiali: parti comuni	Le parti comuni o condominiali sono quelle ascritte dal codice civile ma essendo l'edificio con tipologia "villino" bifamiliare non è stato costituito il condominio. Dalle planimetrie catastali risulterebbe che l'appartamento al piano terra sia dotato di ingresso autonomo ma attualmente l'accesso avviene dalla scala di pertinenza dell'appartamento al primo piano. Per consentire l'accesso all'appartamento al piano terra occorrerebbe realizzare una scala esterna di collegamento che consentirebbe di entrare dal giardino direttamente sul balcone nonché interdire l'accesso dalla scala che è di pertinenza dell'appartamento del primo piano.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/01/1992 al 01/03/2006	****Omissis****	Rogante	Data	Divisione	Repertorio N°
		Grosso Giuseppa- Notaio in Anzio	16/01/1992		11273
		Presso	Data	Trascrizione	
		Agenzia delle Entrate di Roma 2	08/02/1992	9416	7256
		Presso	Data	Registrazione	
				Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/03/2006 al 17/04/2023	****Omissis****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/03/2006		
		Presso	Data	Trascrizione	
		Agenzia delle Entrate- Roma 2	04/04/2007	27877	13504
		Presso	Data	Registrazione	
		Reg. N°	Vol. N°		
		Ufficio del Tergistro Roma	01/03/2006	24/52	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



- In base alla **Variante Generale al P.R.G.** approvata con **Delibera Regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004**;

risulta che il terreno identificato in Catasto **al foglio n. 2 con le particelle 609 - 720** ricade in **ZONA B5 (nell'ambito dei "PIANI QUADRO DI RIFERIMENTO" approvati con Delibera di G.C. n° 129 del 24 maggio 2005)**

(ricompresa nel nucleo abusivo, sito a nord della via delle Cinque Miglia, classificato con il N. 9).

.....

"15.5 B/5.

In queste zone B/5 che pur assimilandosi per caratteristiche ambientali e tipologiche a quelle precedenti già costruite e abitate, urbanizzate parzialmente ecc.- ma sono maggiormente contigue alle zone agricole, valgono le seguenti prescrizioni:

- per lotti fino a 1.500 metri quadri si può realizzare un indice di 0,10 metri quadri di superficie utile netta in un unico corpo di fabbrica.

Altezza massima 7,5 metri lineari.

Superficie coperta massima pari al 25% della superficie del lotto.*

* **modificato: Superficie coperta massima pari al 60% della superficie utile.**

Il 25 % della superficie del lotto adiacente alla strada deve essere adibito come uso pubblico, a parcheggio e/o a verde ornamentale con idonea alberatura.

- per lotti fino a 5.000 metri quadri si può realizzare un indice di 0,050 metri quadri di superficie utile netta in un unico corpo di fabbrica.

Altezza massima 7,5 metri lineari.

Superficie coperta massima pari al 20% della superficie del lotto.*

* **modificato: Superficie coperta massima pari al 60% della superficie utile.**

Il 30 % della superficie del lotto adiacente alla strada deve essere adibito come uso pubblico, a parcheggio e/o a verde ornamentale con idonea alberatura.

- per lotti superiori a 5.000 metri quadri l'indice é di 0,025 mq /mq. di superficie utile netta. In 2 (massimo) corpi di fabbrica.

Altezza massima 7,5 metri lineari.

Superficie coperta massima pari al 25% della superficie del lotto.*

* **modificato: Superficie coperta massima pari al 60% della superficie utile.**

Il 50 % della superficie del lotto adiacente alla strada deve essere adibita come uso pubblico, a parcheggio e/o a verde ornamentale con idonea alberatura.

In tutti i casi fa fede la data della presentazione del presente strumento urbanistico per la ripartizione e la misura catastale.

Il calcolo della superficie utile avviene in questo modo:

se la superficie del lotto è pari o inferiore a 1.500 mq. si moltiplica per la percentuale di pertinenza delle varie zone B3 /B4 / B5.

Quando la superficie è superiore, la superficie utile si ottiene moltiplicando 1500 mq. per la percentuale di pertinenza delle varie zone B a cui si aggiunge la percentuale stabilita per i lotti fino a 5000 mq. per la parte eccedente i 1.500 mq. e così di seguito.

lo stesso dicasi per le aree da adibire a parcheggio e/o verde pubblico

(A esempio: lotto di 1900 mq. in B/3: $1500 \times 20 = 300 + 400 \times 10 = 40$,

totale mq 340 di superficie utile e mq $150 + 80 = 230$ da adibire a parcheggio e/o verde pubblico.)



Ad aumento della superficie utile aumenta la percentuale della superficie da adibire a verde e a parcheggi a uso pubblico.

16.1 Per le zone B3, B4 e B5 sono consentiti i seguenti usi fatte salve eventuali prescrizioni:

U1.1 Abitazioni

e solo per lotti superiori a 5.000 mq anche

U3.1 Singole attività commerciali al dettaglio

U3.2 Pubblici esercizi

Nel caso di utilizzo U3.1 e U3.2 oltre alla superficie da adibire a verde o a parcheggio, si debbono aggiungere le quote indicate per le stesse categoria nel Cap II "Disciplina degli utilizzi".

U1.1 - Residenza

Sono compresi in tale uso gli alloggi e gli spazi di servizio, privati e condominiali, nonché eventuali spazi per lavoro domestico, per attività non nocive e non moleste ai sensi della legislazione vigente.

Parcheggi privati 10 mq/100 mc con un minimo di 1 posto auto per alloggio

parcheggi pubblici 4 mq/100 mc

verde e spazio di uso pubblico 16 mq/100 mc

attrezzature di interesse comune 10 mq/100 mc

U3.1 - Attività commerciali al dettaglio

Sono compresi in tale uso gli spazi di vendita e di servizio, gli spazi tecnici e di magazzino.

Ai fini del dimensionamento degli standard sono esclusi dal conteggio della Su gli spazi tecnici e di magazzino.

parcheggi privati 30 mq/100 mq Su con un minimo di 1 posto auto per esercizio commerciale

parcheggi pubblici 40 mq/100 mq Su di cui 2 mq ogni 100 di Su a posteggio di biciclette e ciclomotori

U3.2 - Pubblici esercizi

Sono compresi in tale uso a esempio ristoranti, trattorie, bar, pizzerie, sale di ritrovo e simili e ogni altro locale non compreso nel precedente uso con i relativi spazi destinati al pubblico, gli spazi di servizio, gli spazi tecnici e di magazzino.

Sono esclusi i locali per lo svago.

Ai fini del dimensionamento degli standard sono esclusi dal conteggio della Su gli spazi tecnici e di magazzino.

parcheggi privati 30 mq/100 mq Su con un minimo di un posto auto per esercizio

parcheggi pubblici 40 mq/100 mq Su di cui 6 mq ogni 100 di Su a posteggio di biciclette, ciclomotori e motocicli.

U3.3 - Usi vari di tipo diffusivo

Sono compresi in tale uso uffici, studi professionali, assistenza sanitaria di base, artigianato di servizio e laboratori artigianali non molesti o nocivi ai sensi delle norme vigenti, attività culturali, ricreative e simili purché non siano insediati in unità edilizie o in complessi edificati in cui siano presenti altri usi. Non dovranno occupare una Su superiore al 40% della Su complessiva con un massimo di mq 300 Su per ogni unità d'uso.

parcheggi privati 30 mq/100 Su con un minimo di un posto auto per ogni unità d'uso insediata

parcheggi pubblici 30 mq/100 mq Su

articolo 17

Attività alberghiero-ricettiva in tutte le zone B

Per attività alberghiero-ricettiva in tutte le zone B la superficie ammessa é di 0,6 mq/mq con altezza fino a 12,5 m, superficie coperta non superiore al 40% del lotto che deve avere una dimensione non inferiore a 1 ha (lotto minimo = 10.000 mq.) Nel centro urbano le attività alberghiere sono normate diversamente. (ved. articolo n° 21.7)

E' indispensabile la presenza di un parcheggio (anche interrato) pari ad almeno mq. 40 per ogni stanza (vedasi anche il capitolo degli usi).



articolo 18

Marciapiedi

In tutte le zone B prospettanti su strade di qualsiasi tipo e natura purché pubbliche, é fatto l'obbligo in caso di demolizione e ricostruzione o di nuova costruzione, di realizzare un marciapiede all'interno del proprio lotto di larghezza non inferiore a metri 1,8 per tutto il tratto adiacente alle strade. Il marciapiede deve essere realizzato in materiale non bituminoso, per es. con "autobloccanti" o con cubetti di porfido o con lastre di trachite.

articolo 19

Industrie esistenti

Sono da considerarsi zona B anche le industrie esistenti al di fuori delle aree esplicitamente individuate segnate nella cartografia alla scala 1.2000 e disciplinate nel paragrafo successivo (zone D). Nel caso di trasformazione in residenza o attività ricettiva valgono i seguenti parametri:

superficie coperta non superiore al 30% del lotto, in caso di uso residenziale e del 40% del lotto se ricettivo. Superficie utile Su uguale alla Su industriale esistente, altezza massima 7,5 metri (2 piani).

BURL DEL 19 FEBBRAIO 2005 - N. 5

DELIBERAZIONE DI G. REGIONALE DEL 17 DICEMBRE 2004 - N. 1259 - APPROVAZIONE

SOTTOZONE B3 ,B4, B5 -

Risultano ricomprese in tali sottozone le aree individuate nel PRG del 74 come zone agricole classificate, impropriamente, "G":

G1: case unifamiliari con giardino, Iff 0,2mc/mq, lotto minimo 2.500 mq;

G2a: case unifamiliari con orto, Iff 0,1mc/mq, lotto minimo 5.000/10.000 mq;

G2b: agro anziate, Iff 0.03mc/mq, lotto minimo 10.000;

G3: agro anziate vincolato, Iff 0,02mc/mq, lotto minimo 50.000 mq.

La normativa viene articolata in relazione alla superficie del lotto così come definita, per la ripartizione e la misura catastale, alla data di presentazione/adozione della Variante di Piano.

.....

Sottozona B5 -

- Lotti fino a Mq 1.500

Indice di edificabilità previsto è pari a : 0.10 mq/mq;

Numero di piani 2 con altezza max pari a ml 7,50;

Superficie coperta : 60 % della superficie utile (SUL);

Unico corpo di fabbrica;

Percentuale del 25% della superficie del lotto da adibire ad aree ad uso pubblico di verde e parcheggi in adiacenza alla sede stradale;

- Lotti fino a Mq 5.000

Indice di edificabilità previsto è pari a : 0.05 mq/mq;

Numero di piani 2 con altezza max pari a ml 7,50;

Superficie coperta : 60 % della superficie utile (SUL);

Unico corpo di fabbrica;

Percentuale del 30% della superficie del lotto da adibire ad aree ad uso pubblico di verde e parcheggi in adiacenza alla sede stradale;



- Lotti superiori a Mq 5.000

Indice di edificabilità previsto è pari a : 0.025 mq/mq;

Numero di piani 2 con altezza max pari a ml 7,50;

Superficie coperta : 60 % della superficie utile (SUL);

Max 2 corpi di fabbrica;

Percentuale del 50% della superficie del lotto da adibire ad aree ad uso pubblico di verde e parcheggi in adiacenza alla sede stradale;

In merito alle sottozone "B3", "B4", "B5",

Premesso che:

la normativa della Variante per tali sottozone B3, B4, B5, prevede l'intervento diretto con l'obbligo di destinazione ad uso pubblico di quote percentuali della superficie oggetto dell'area di intervento variabile a secondo dell'ampiezza del lotto di proprietà, da un minimo del 10% (lotto < a mq 1500) fino al 50% (lotto > a mq 5000) differenziato per le diverse sottozone.

Gli indici parimenti risultano variabili da 0.20 mq./mq a 0.025 mq/mq a secondo dell'ampiezza del lotto in riferimento alla sottozona in cui ricadono.

La normativa prevista per le suddette sottozone verrà applicata alle superfici dei lotti di proprietà come definiti dall'accatastamento avvenuto prima dell'adozione del Piano, così da impedire che con successivi frazionamenti avvenga un moltiplicarsi dei lotti , configurando di conseguenza un diverso assetto urbanistico.

La destinazione ad uso pubblico della quota proporzionale alla superficie del lotto, che dovrà trovare collocazione in adiacenza alla strada e che dovrà essere mantenuta a verde ornamentale e/o parcheggio, è finalizzata alla riqualificazione del territorio nel suo insieme e non viene comunque utilizzata per il raggiungimento degli standards urbanistici che trovano nel Piano altre specifiche collocazioni.

Quanto sopra sia in considerazione che gli standards urbanistici risultano definiti e localizzati nel Piano con riferimento agli abitanti previsti sia residenti che stagionali, sia in considerazione che a questi standards, con la normativa prevista per l'edificabilità delle aree residue, si aggiungeranno ulteriori aree destinate a verde e parcheggi di uso pubblico che, seppure con un disegno non prioritariamente definito, potranno contribuire ad integrare gli standard di Piano.

La prevista destinazione d'uso a verde e parcheggi per tutte le sopra indicate zone che costituiranno la struttura urbana di Anzio, conferma la scelta del progettista condivisa dall'Amm.ne di arricchire e riequilibrare l'abitat del territorio con dotazioni di verde ambientale ecologico oltre il verde pubblico previsto per legge dagli standard urbanistici, con la finalità dichiarata del raggiungimento nel tempo di una migliore qualità della vita sia degli abitanti di Anzio che dei turisti.

Il Comitato, pur condividendo le scelte progettuali che definiscono il Piano, riscontrato che :

Le suddette sottozone B3, B4, B5 , individuano nell'ambito di tutto il territorio:

- aree completamente urbanizzate ed ampiamente asservite all'edificazione in cui gli interventi edilizi assumono un carattere di residualità nel contesto edilizio preesistente.
- aree con edificazione rada e pertanto non classificabile come "B" ai sensi del richiamato D.M.1444/68;
- aree abusivamente realizzate , interconnesse con le aree sopra indicate, per le quali il progettista non ha previsto una diversa zonizzazione e specifica normativa.

Le aree completamente urbanizzate rispetto a quelle parzialmente urbanizzate, come rappresentato dal Comune, trovano la loro collocazione nell'ambito del territorio comunale con riferimento alla dividente



costituita dalla via delle Cinque Miglia, che ha rappresentato storicamente una linea di separazione ideale e di fatto tra la zona connotata da una edilizia di variegata consistenza a carattere prevalentemente residenziale, posta a Sud, da una zona boscata e periferica a carattere prevalentemente agricolo, posta a Nord;

Propone che:

Sottozona B5 posta a Nord della via di Cinque Miglia

Sia preclusa la possibilità di attuazione diretta prevista dalla normativa per le aree, esterne ai nuclei abusivi come di seguito individuati, in considerazione che le stesse non corrispondono al dettato del DM 144/68 e che non risultano dotate di opere di urbanizzazione. Le suddette aree dovranno essere riclassificate come C5, mantenendo la stessa normativa in merito alle superfici dei lotti e relativi indici previsti per la sottozona B5; Per la loro attuazione necessiti la redazione di piani di lottizzazione convenzionata estesi a comparti di intervento definiti dall'Ufficio di Piano, qualora le aree in essi ricomprese risultino appartenere a più proprietari, sia prevista la costituzione di Consorzi urbanistici così come definiti dall'art. 3 delle NTA del presente Piano, per garantire una progettazione unitaria e la stipula di una convenzione prima del rilascio dei singoli permessi di costruire.

.....

Residue aree in B3, B4, B5

In merito alle rimanenti aree classificate B3, B4, B5, riscontrato che le stesse, pur in parte non corrispondendo al dettato del DM 1444/68, risultano urbanizzate e connesse con il tessuto urbano, per conformarsi comunque allo spirito di impostazione del P.R.G. adottato dall'Amministrazione, che persegue l'obiettivo di realizzare una riqualificazione urbana del territorio di Anzio, con un rapporto che privilegia il verde all'edificato, si **ritiene che** tali aree possano essere attuate con la normativa prevista dalle relative sottozone B3, B4, B5, **integrata dalle seguenti prescrizioni da riportare nelle NTA:**

- Dovranno essere preventivamente approvati dalla Giunta Comunale dei Piani Quadro di riferimento predisposti dall'Ufficio di Piano del Comune Tali Piani, sulla base di un preciso ed documentato rilevamento dello stato di fatto e dei tracciati stradali esistenti e previsti, dovranno dettare prescrizioni tendenti a consentire la realizzazione di una viabilità funzionale sia all'interno che all'esterno del comparto individuato dal Piano stesso, curando inoltre che le previste destinazioni ad uso pubblico di aree al Comune per i parcheggi e soprattutto per il verde, nei rapporti e modalità dettate dalla normativa delle sottozone "B3, "B4" e "B5", sia prevista una possibile interconnessione tra loro così da consentire la realizzazione di percorsi pedonali e piste ciclabili alternative alla viabilità ordinaria. Tali Piani potranno anche essere proposti dai privati e verificati dall'Ufficio di Piano prima di essere approvati dalla Giunta.
- Dovrà essere prevista la stipula di una convenzione che definisca i modi ed i tempi per la realizzazione degli interventi pubblici e di uso pubblico da realizzare.
- Le aree di cui è prevista la **destinazione** ad uso pubblico, da adibire a parcheggio e verde pubblico, non dovranno pertanto essere recintate. Resta comunque fermo l'obbligo da parte dei richiedenti il permesso di costruire, sia della esecuzione che della manutenzione delle opere previste nel Piano Quadro, compresa la piantumazione con idonee alberature e la realizzazione dei parcheggi da prevedere con sottofondo permeabile inerbito carrabile.
- La costituzione di servitù di uso pubblico, necessaria per garantire la fruizione pubblica delle suddette aree e gli obblighi derivanti, dovranno essere sottoscritti con la stipula di un atto notarile trascritto e registrato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari prima del rilascio del permesso di costruire. Nello stesso atto dovrà essere sottoscritto il vincolo di non edificandi dell'area complessiva di pertinenza dell'edificio indicata nella richiesta del permesso di costruire.



- L'Ufficio di Piano ed il Responsabile del procedimento per il rilascio del permesso di costruire dovranno verificare che l'area interessata dalla richiesta di costruzione non sia già asservita e/o oggetto di precedenti interventi edilizi anche abusivi.
- Non potranno essere rilasciati permessi di costruzione prima se l'area oggetto dell'intervento non sia servita da tutte le opere di urbanizzazione primaria.
- Per tutte le sottozone "B" la distanza dei nuovi fabbricati dai confini non dovrà essere inferiore a ml 5,00, dovrà inoltre essere rispettata la distanza minima assoluta di ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche se esistenti.
- Le sedi stradali, nuove o esistenti da adeguare, dovranno avere una larghezza non inferiore a ml 6.00, integrati dai marciapiedi così come previsti dall'art.18 delle NTA.
- La distanza tra le nuove costruzioni dal confine stradale dovrà essere conforme a quanto prescritto dal D.M. 02.04.1968 n. 1404.

In conseguenza dell'emendamento, riportato nella Delibera del Consiglio Comunale n.23 dell' 11.03.2002, di adozione del Piano, relativo alla modifica della zona di rispetto del depuratore di Colle Cocchino, si prescrive che le aree zonizzate all'interno dell'originario vincolo come area verde di pertinenza privata, per la parte esterna alla nuova perimetrazione riportata nella planimetria allegata alla suddetta delibera, sia classificata come zona B3.

In merito alle aree abusive riscontrato che :

Le stesse, come sopra riportato, non risultano distinte dalla zonizzazione delle residue aree B3, B4, B5, avendo il progettista provveduto solo successivamente alla adozione, in sede di esame delle osservazioni, ad allegare una tavola, la n. 7 bis, in cui risultano riportati i diversi nuclei abusivi, per l'esattezza in numero di 37, individuati con la perimetrazione prescritta dalla L.R. 28/80.

Tali perimetrazioni sono state oggetto di approvazione con specifiche delibere di Consiglio comunale e, successivamente alla prevista pubblicazione, lo stesso Consiglio ha provveduto all'esame delle osservazioni. Non risulta completata la procedura con l'invio alla Regione delle suddette perimetrazioni e dei rispettivi Piani di Recupero.

Dalla suddetta specifica tavola n. 7 bis, si riscontra che i 37 nuclei abusivi appaiono collocati in forma sparsa e frammentaria su tutto il territorio comunale e variano sia per ampiezza che per consistenza edilizia.

Da una verifica eseguita a seguito di ulteriori dati e notizie fornite dall'Amministrazione si è riscontrato che dei sopradetti nuclei, alcuni, in particolare quelli prossimi al centro abitato consolidato, risultano inseriti nel contesto edificato dotato di infrastrutture (strade, fognature acque nere collegate a depuratori, impianti della pubblica illuminazione, rete idrica, etc..).

Il Comitato ritiene che:

Apparrebbe inutile l'applicazione della redazione dei Piani di Recupero previsti dalla L.R. 28/80 per quei nuclei abusivi che, inseriti nel contesto dell'edificato posto a Sud del territorio ed in cui si riscontra l'esistenza di tutte le opere di urbanizzazione primaria e per i quali, con l'applicazione della normativa prevista per le sottozone B3,B4,B5 , in cui ricadono, che prevede la destinazione ad uso pubblico di aree per il verde ed i parcheggi in aggiunta a quelli previsti dagli standard, si attuerebbe il recupero dei suddetti nuclei, con un processo definito dal progettista di "autorecupero".

La procedura di attuazione diretta non possa essere applicata a quei nuclei abusivi, localizzati a Nord del territorio comunale, per i quali, data la riscontrata insufficienza delle opere di infrastruttura primaria, dovrà essere applicata la procedura prevista dalla L.R. 28/80 con l'attuazione dei Piani di Recupero.



La zonizzazione e la normativa da applicare alle aree all'interno dei perimetri dei suddetti nuclei, che risultano individuati nella tav. 7 bis con i numeri da 1 a 13, debba essere quella riportata dalla zonizzazione del Piano riferita alle previste sottozone B3, B4, B5, E1, E2, e servizi di standards urbanistici.

Le prescrizioni riportate a pag. 18 della presente Voto al cap. "Residue Aree in B3 B4 B5" si intendono comunque da applicare anche ai nuclei abusivi già perimetrati dall'A.C. con delibera del C.C. n. 20/94 e n. 35/99.

Art.17 "Attività alberghiero- ricettiva in tutte le zone "B".

Si prescrive che la suddetta norma, che consente di realizzare in tutte le zone B su di un'area non inferiore ad 1 ettaro una SUL pari a 0.60 mq/mq, sia integrata ai fini di evitare possibili successivi diversi utilizzi, con l'obbligo che la specifica destinazione d'uso ad attività alberghiero ricettiva dovrà risultare vincolata con specifico atto notarile trascritto a cui è subordinato il rilascio del permesso a costruire nonché l'agibilità e l'esercizio.

BURL DEL 20 NOVEMBRE 2010 - N. 43

DELIBERAZIONE DI G. REGIONALE DEL 15 OTTOBRE 2010 - N. 455 – APPROVAZIONE.

VARIANTE COMUNE DI ANZIO (RM). VARIANTE ALL'ART. 15 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE RELATIVAMENTE AL NUMERO DEI CORPI DI FABBRICA NELLE ZONE B/4 E B/5, ADOTTATA CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 5 DEL 23 FEBBRAIO 2009.

.....

ART. 15.5 B/5

(...) OMISSIS

- per lotti fino a 1.500 metri quadri si può realizzare un indice di 0,10 mq/mq di superficie utile netta ~~in un unico corpo di fabbrica~~. Altezza massima 7,5 metri.
Superficie coperta massima pari al 60% della superficie utile. Il 25 % della superficie del lotto adiacente alla strada deve essere adibito come uso pubblico, a parcheggio e/o a verde ornamentale con idonea alberatura.
- per lotti fino a 5.000 metri quadri si può realizzare un indice di 0,050 mq/mq di superficie utile netta ~~in un unico corpo di fabbrica~~. Altezza massima 7,5 metri.
Superficie coperta massima pari al 60% della superficie utile. Il 30 % della superficie del lotto adiacente alla strada deve essere adibito come uso pubblico, a parcheggio e/o a verde ornamentale con idonea alberatura.
- per lotti superiori a 5.000 metri quadri l'indice è di 0,025 mq/mq di superficie utile netta ~~in 2~~ **(massimo) corpi di fabbrica**. Altezza massima 7,5 metri.
Superficie coperta massima pari al 60% della superficie utile. Il 50 % della superficie del lotto adiacente alla strada deve essere adibita come uso pubblico, a parcheggio e/o a verde ornamentale con idonea alberatura.

In tutti i casi fa fede la data della presentazione del presente strumento urbanistico per la ripartizione e la misura catastale. Il numero di corpi di fabbrica realizzabili nelle presenti zone B/5 è il seguente:

1. Per lotti fino a 3.000 mq: numero massimo: un corpo di fabbrica;
2. Per lotti superiori a 3.000 mq ed inferiori od uguali a 6.000 mq: numero massimo: due corpi di fabbrica;



3. Per lotti superiori a 6.000 mq: numero massimo: tre corpi di fabbrica...”

Il Certificato di Destinazione Urbanistica integrale è riportato nell'**Allegato "A"** alla presente Relazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Per l'immobile in analisi, sito nel Comune di Anzio, via Ottorino Respighi n. 10¹ è stato rilasciato:

- Titolo abilitativo Edilizio in Sanatoria, Rif. Legge 47/85 N.R. 3258 del 14/06/2006 alla Sig.ra ******Omissis******, dal responsabile del Servizio Complesso(Politiche del Territorio) Ing. Marco Pistelli del Comune di Anzio, *"...per le opere edilizie abusivamente realizzate nel Comune, in via O. Respighi n 10, località CAVALLO MORTO, secondo lo schema grafico allegato al presente atto..."*.
- Il Permesso di Costruire per *"...frazionamento in due unità residenziali presso l'immobile sito in Anzio, via Ottorino Respighi Fg. 2 P.lla 609 ..."*, n. 42/2010, del 16 marzo 2010, Pratica Edilizia N. 21027, dal responsabile del Servizio Complesso(Politiche del Territorio) Ing. Marco Pistelli, del Comune di Anzio, *"... ai Signori ****Omissis****, per l'esecuzione dei lavori sopra descritti, come evidenziato negli elaborati di progetto, di cui un esemplare debitamente vistato è annesso al presente atto e ne forma parte integrante, purchè siano osservate le seguenti modalità esecutive e prescrizioni: secondo il progetto approvato. ..."*.

I documenti e i relativi grafici di progetto sono presenti in **"Allegato A"**.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Essendo l'edificio con tipologia "villino" bifamiliare non è stato costituito il condominio.

1 Si veda quanto riportato all'inizio della presente perizia relativamente al numero civico.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Ottorino Respighi n. 12, piano primo

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento con corte esclusiva al piano primo, facente parte di un villino bifamiliare adibito a residenza, distribuito su due piani fuori terra, con corte esclusiva per ogni appartamento ed è ubicato in una zona periferica del Comune di Anzio (Roma), in via Ottorino Respighi n. 12 (sull'Atto di pignoramento è riportato il civico "n° 10"; sul luogo è presente il "n° 12").



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- ****Omissis****
- ****Omissis****
- ****Omissis****

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



- ****Omissis**** (Proprietà 1/6)
- ****Omissis**** (Proprietà 1/6)
- ****Omissis**** (Proprietà 4/6)

CONFINI

L'appartamento in analisi, collocato al primo piano di un edificio di due piani fuori terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Anzio al foglio 2 particella 609 sub 503 con il giardino di pertinenza censito al N.C.E.U. di Anzio al foglio 2 particella 720 sub 502, distacco con giardino di pertinenza dell'appartamento collocato al piano terra, con le particelle 366, 1502 e strada via Ottorino Respighi, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento piano primo	58,38 mq	70,98 mq	1	70,98 mq	2,44 m	primo
Terrazza	45,86 mq	47,50 mq	0,25	11,88 mq	0,00 m	primo
Giardino	467,85 mq	484,73 mq	0,05	24,24 mq	0,00 m	Terra
scala esterna	10,18 mq	11,73 mq	0,4	4,69 mq	3,00 m	terra-primo
Totale superficie convenzionale:				111,79 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				111,79 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/05/2006 al 09/03/2010	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 609, Sub. 501 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8 vani Rendita € 888,31 Piano T-1
	****Omissis****	
	****Omissis****	
Dal 09/03/2010 al 27/11/2016	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 609, Sub. 503 Categoria A7 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 547,44 Piano primo Graffato part 720 sub 502
	****Omissis****	
	****Omissis****	

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	609	503		A7	4	4 vani	91 mq	547,44 €	Primo	part 720 sub 502



Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento all'infuori del numero civico indicato in catasto come "n° 10" anziché "n° 12" come rilevato sul luogo (si veda foto all'inizio).

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere sufficiente.

PARTI COMUNI

Le parti comuni o condominiali sono quelle ascritte dal codice civile ma essendo l'edificio con tipologia "villino" bifamiliare non è stato costituito il condominio. Dalle planimetrie catastali risulterebbe che l'appartamento al piano terra sia dotato di ingresso autonomo ma attualmente l'accesso avviene dalla scala di pertinenza dell'appartamento al primo piano. Per consentire l'accesso all'appartamento al piano terra e ristabilire le rispondenze alle planimetrie catastali occorrerebbe realizzare una scala esterna che colleghi il giardino direttamente con il balcone nonché interdire l'accesso dalla scala che è di pertinenza dell'appartamento del primo piano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il villino su cui è collocato l'immobile in analisi, da informazioni raccolte all'Ufficio Tecnico del Comune di Anzio, non risulta gravato da Usi Civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni:	non indagate
Esposizione:	L'appartamento in analisi, collocato al primo piano di un edificio di due piani fuori terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Anzio al foglio 2 particella 609 sub 503 con il giardino di pertinenza censito al N.C.E.U. di Anzio al foglio 2 particella 720 sub 502, confina con il vano scala, distacco con giardino di pertinenza dell'appartamento collocato al piano terra, con le particelle 366, 1502 e strada via Ottorino Respighi, salvo altri. La camera da letto ed il soggiorno-cucina hanno l'esposizione a nord-est e a sud-ovest; il bagno a nord-est e la terrazza è esposta a sud-ovest.
Altezza interna utile media:	L'altezza dei locali è indicata nel grafico di rilievo allegato alla presente perizia, con un'altezza minima di m 2,00 ed altezza al colmo di m 3,10, con un'altezza media di 2,55 m.
Strutture verticali ed orizzontali:	Struttura portante in muratura di mattoni di blocchetti di tufo squadri. Strutture orizzontali con solai in latero cemento armato.



Copertura intero edificio:	La copertura dell'appartamento in analisi al primo piano è a due falde inclinate.
Pareti-esterne ed interne del Villino:	Esterne in muratura di blocchetti di tufo squadrate parzialmente intonacati al grezzo e senza tinteggiatura. Interne con tramezzature in laterizio, intonacate e tinteggiate.
Infissi esterni ed interni	Il portone d'ingresso principale dell'appartamento è in metallo di colore bianco, vetrato. Le finestre sono dotate di infissi di metallo bianchi e da tapparelle in plastica di colore avana.
Dotazioni condominiali: parti comuni	Le parti comuni o condominiali sono quelle ascritte dal codice civile ma essendo l'edificio con tipologia "villino" bifamiliare non è stato costituito il condominio. l'appartamento al piano primo è dotato di ingresso autonomo e l'accesso avviene dalla scala esterna.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta essere occupato dal ****Omissis**** e da notizie assunte è stato autorizzato all'occupazione a titolo gratuito dall'esecutato ****Omissis****.

Provenienze Ventennali

Periodo	Proprietà	Atti				
		Rogante	Data	Divisione	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 16/01/1992 al 01/03/2006	****Omissis****	Grosso Giuseppa- Notaio in Anzio	16/01/1992		11273	
	****Omissis****			Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Agenzia delle Entrate di Roma 2	08/02/1992		9416	7256
				Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 01/03/2006 al 17/04/2023	****Omissis****			Dichiarazione di Successione		
	****Omissis****			Rogante	Repertorio N°	Raccolta N°
	****Omissis****					
			01/03/2006			
				Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Agenzia delle Entrate- Roma 2	04/04/2007		27877	13504
				Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		Ufficio del Tergistro Roma	01/03/2006		24/52	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



- In base alla **Variante Generale al P.R.G.** approvata con **Delibera Regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004**;

risulta che il terreno identificato in Catasto **al foglio n. 2 con le particelle 609 - 720** ricade in **ZONA B5 (nell'ambito dei "PIANI QUADRO DI RIFERIMENTO" approvati con Delibera di G.C. n° 129 del 24 maggio 2005)**

(ricompresa nel nucleo abusivo, sito a nord della via delle Cinque Miglia, classificato con il N. 9).

.....

"15.5 B/5.

In queste zone B/5 che pur assimilandosi per caratteristiche ambientali e tipologiche a quelle precedenti già costruite e abitate, urbanizzate parzialmente ecc.- ma sono maggiormente contigue alle zone agricole, valgono le seguenti prescrizioni:

- per lotti fino a 1.500 metri quadri si può realizzare un indice di 0,10 metri quadri di superficie utile netta in un unico corpo di fabbrica.

Altezza massima 7,5 metri lineari.

Superficie coperta massima pari al 25% della superficie del lotto.*

* **modificato: Superficie coperta massima pari al 60% della superficie utile.**

Il 25 % della superficie del lotto adiacente alla strada deve essere adibito come uso pubblico, a parcheggio e/o a verde ornamentale con idonea alberatura.

- per lotti fino a 5.000 metri quadri si può realizzare un indice di 0,050 metri quadri di superficie utile netta in un unico corpo di fabbrica.

Altezza massima 7,5 metri lineari.

Superficie coperta massima pari al 20% della superficie del lotto.*

* **modificato: Superficie coperta massima pari al 60% della superficie utile.**

Il 30 % della superficie del lotto adiacente alla strada deve essere adibito come uso pubblico, a parcheggio e/o a verde ornamentale con idonea alberatura.

- per lotti superiori a 5.000 metri quadri l'indice é di 0,025 mq /mq. di superficie utile netta. In 2 (massimo) corpi di fabbrica.

Altezza massima 7,5 metri lineari.

Superficie coperta massima pari al 25% della superficie del lotto.*

* **modificato: Superficie coperta massima pari al 60% della superficie utile.**

Il 50 % della superficie del lotto adiacente alla strada deve essere adibita come uso pubblico, a parcheggio e/o a verde ornamentale con idonea alberatura.

In tutti i casi fa fede la data della presentazione del presente strumento urbanistico per la ripartizione e la misura catastale.

Il calcolo della superficie utile avviene in questo modo:

se la superficie del lotto è pari o inferiore a 1.500 mq. si moltiplica per la percentuale di pertinenza delle varie zone B3 /B4 / B5.

Quando la superficie è superiore, la superficie utile si ottiene moltiplicando 1500 mq. per la percentuale di pertinenza delle varie zone B a cui si aggiunge la percentuale stabilita per i lotti fino a 5000 mq. per la parte eccedente i 1.500 mq. e così di seguito.

lo stesso dicasi per le aree da adibire a parcheggio e/o verde pubblico

(A esempio: lotto di 1900 mq. in B/3: $1500 \times 20 = 300 + 400 \times 10 = 40$,

totale mq 340 di superficie utile e mq $150 + 80 = 230$ da adibire a parcheggio e/o verde pubblico.)



Ad aumento della superficie utile aumenta la percentuale della superficie da adibire a verde e a parcheggi a uso pubblico.

16.1 Per le zone B3, B4 e B5 sono consentiti i seguenti usi fatte salve eventuali prescrizioni:

U1.1 Abitazioni

e solo per lotti superiori a 5.000 mq anche

U3.1 Singole attività commerciali al dettaglio

U3.2 Pubblici esercizi

Nel caso di utilizzo U3.1 e U3.2 oltre alla superficie da adibire a verde o a parcheggio, si debbono aggiungere le quote indicate per le stesse categoria nel Cap II "Disciplina degli utilizzi".

U1.1 - Residenza

Sono compresi in tale uso gli alloggi e gli spazi di servizio, privati e condominiali, nonché eventuali spazi per lavoro domestico, per attività non nocive e non moleste ai sensi della legislazione vigente.

Parcheggi privati 10 mq/100 mc con un minimo di 1 posto auto per alloggio

parcheggi pubblici 4 mq/100 mc

verde e spazio di uso pubblico 16 mq/100 mc

attrezzature di interesse comune 10 mq/100 mc

U3.1 - Attività commerciali al dettaglio

Sono compresi in tale uso gli spazi di vendita e di servizio, gli spazi tecnici e di magazzino.

Ai fini del dimensionamento degli standard sono esclusi dal conteggio della Su gli spazi tecnici e di magazzino.

parcheggi privati 30 mq/100 mq Su con un minimo di 1 posto auto per esercizio commerciale

parcheggi pubblici 40 mq/100 mq Su di cui 2 mq ogni 100 di Su a posteggio di biciclette e ciclomotori

U3.2 - Pubblici esercizi

Sono compresi in tale uso a esempio ristoranti, trattorie, bar, pizzerie, sale di ritrovo e simili e ogni altro locale non compreso nel precedente uso con i relativi spazi destinati al pubblico, gli spazi di servizio, gli spazi tecnici e di magazzino.

Sono esclusi i locali per lo svago.

Ai fini del dimensionamento degli standard sono esclusi dal conteggio della Su gli spazi tecnici e di magazzino.

parcheggi privati 30 mq/100 mq Su con un minimo di un posto auto per esercizio

parcheggi pubblici 40 mq/100 mq Su di cui 6 mq ogni 100 di Su a posteggio di biciclette, ciclomotori e motocicli.

U3.3 - Usi vari di tipo diffusivo

Sono compresi in tale uso uffici, studi professionali, assistenza sanitaria di base, artigianato di servizio e laboratori artigianali non molesti o nocivi ai sensi delle norme vigenti, attività culturali, ricreative e simili purché non siano insediati in unità edilizie o in complessi edificati in cui siano presenti altri usi. Non dovranno occupare una Su superiore al 40% della Su complessiva con un massimo di mq 300 Su per ogni unità d'uso.

parcheggi privati 30 mq/100 Su con un minimo di un posto auto per ogni unità d'uso insediata

parcheggi pubblici 30 mq/100 mq Su

articolo 17

Attività alberghiero-ricettiva in tutte le zone B

Per attività alberghiero-ricettiva in tutte le zone B la superficie ammessa é di 0,6 mq/mq con altezza fino a 12,5 m, superficie coperta non superiore al 40% del lotto che deve avere una dimensione non inferiore a 1 ha (lotto minimo = 10.000 mq.) Nel centro urbano le attività alberghiere sono normate diversamente. (ved. articolo n° 21.7)

E' indispensabile la presenza di un parcheggio (anche interrato) pari ad almeno mq. 40 per ogni stanza (vedasi anche il capitolo degli usi).



articolo 18

Marciapiedi

In tutte le zone B prospettanti su strade di qualsiasi tipo e natura purché pubbliche, é fatto l'obbligo in caso di demolizione e ricostruzione o di nuova costruzione, di realizzare un marciapiede all'interno del proprio lotto di larghezza non inferiore a metri 1,8 per tutto il tratto adiacente alle strade. Il marciapiede deve essere realizzato in materiale non bituminoso, per es. con "autobloccanti" o con cubetti di porfido o con lastre di trachite.

articolo 19

Industrie esistenti

Sono da considerarsi zona B anche le industrie esistenti al di fuori delle aree esplicitamente individuate segnate nella cartografia alla scala 1.2000 e disciplinate nel paragrafo successivo (zone D). Nel caso di trasformazione in residenza o attività ricettiva valgono i seguenti parametri:

superficie coperta non superiore al 30% del lotto, in caso di uso residenziale e del 40% del lotto se ricettivo. Superficie utile Su uguale alla Su industriale esistente, altezza massima 7,5 metri (2 piani).

BURL DEL 19 FEBBRAIO 2005 - N. 5

DELIBERAZIONE DI G. REGIONALE DEL 17 DICEMBRE 2004 - N. 1259 - APPROVAZIONE

SOTTOZONE B3 ,B4, B5 -

Risultano ricomprese in tali sottozone le aree individuate nel PRG del 74 come zone agricole classificate, impropriamente, "G":

G1: case unifamiliari con giardino, Iff 0,2mc/mq, lotto minimo 2.500 mq;

G2a: case unifamiliari con orto, Iff 0,1mc/mq, lotto minimo 5.000/10.000 mq;

G2b: agro anziate, Iff 0.03mc/mq, lotto minimo 10.000;

G3: agro anziate vincolato, Iff 0,02mc/mq, lotto minimo 50.000 mq.

La normativa viene articolata in relazione alla superficie del lotto così come definita, per la ripartizione e la misura catastale, alla data di presentazione/adozione della Variante di Piano.

.....

Sottozona B5 -

- Lotti fino a Mq 1.500

Indice di edificabilità previsto è pari a : 0.10 mq/mq;

Numero di piani 2 con altezza max pari a ml 7,50;

Superficie coperta : 60 % della superficie utile (SUL);

Unico corpo di fabbrica;

Percentuale del 25% della superficie del lotto da adibire ad aree ad uso pubblico di verde e parcheggi in adiacenza alla sede stradale;

- Lotti fino a Mq 5.000

Indice di edificabilità previsto è pari a : 0.05 mq/mq;

Numero di piani 2 con altezza max pari a ml 7,50;

Superficie coperta : 60 % della superficie utile (SUL);

Unico corpo di fabbrica;

Percentuale del 30% della superficie del lotto da adibire ad aree ad uso pubblico di verde e parcheggi in adiacenza alla sede stradale;



- Lotti superiori a Mq 5.000

Indice di edificabilità previsto è pari a : 0.025 mq/mq;

Numero di piani 2 con altezza max pari a ml 7,50;

Superficie coperta : 60 % della superficie utile (SUL);

Max 2 corpi di fabbrica;

Percentuale del 50% della superficie del lotto da adibire ad aree ad uso pubblico di verde e parcheggi in adiacenza alla sede stradale;

In merito alle sottozone "B3", "B4", "B5",

Premesso che:

la normativa della Variante per tali sottozone B3, B4, B5, prevede l'intervento diretto con l'obbligo di destinazione ad uso pubblico di quote percentuali della superficie oggetto dell'area di intervento variabile a secondo dell'ampiezza del lotto di proprietà, da un minimo del 10% (lotto < a mq 1500) fino al 50% (lotto > a mq 5000) differenziato per le diverse sottozone.

Gli indici parimenti risultano variabili da 0.20 mq./mq a 0.025 mq/mq a secondo dell'ampiezza del lotto in riferimento alla sottozona in cui ricadono.

La normativa prevista per le suddette sottozone verrà applicata alle superfici dei lotti di proprietà come definiti dall'accatastamento avvenuto prima dell'adozione del Piano, così da impedire che con successivi frazionamenti avvenga un moltiplicarsi dei lotti , configurando di conseguenza un diverso assetto urbanistico.

La destinazione ad uso pubblico della quota proporzionale alla superficie del lotto, che dovrà trovare collocazione in adiacenza alla strada e che dovrà essere mantenuta a verde ornamentale e/o parcheggio, è finalizzata alla riqualificazione del territorio nel suo insieme e non viene comunque utilizzata per il raggiungimento degli standards urbanistici che trovano nel Piano altre specifiche collocazioni.

Quanto sopra sia in considerazione che gli standards urbanistici risultano definiti e localizzati nel Piano con riferimento agli abitanti previsti sia residenti che stagionali, sia in considerazione che a questi standards, con la normativa prevista per l'edificabilità delle aree residue, si aggiungeranno ulteriori aree destinate a verde e parcheggi di uso pubblico che, seppure con un disegno non prioritariamente definito, potranno contribuire ad integrare gli standard di Piano.

La prevista destinazione d'uso a verde e parcheggi per tutte le sopra indicate zone che costituiranno la struttura urbana di Anzio, conferma la scelta del progettista condivisa dall'Amm.ne di arricchire e riequilibrare l'abitat del territorio con dotazioni di verde ambientale ecologico oltre il verde pubblico previsto per legge dagli standard urbanistici, con la finalità dichiarata del raggiungimento nel tempo di una migliore qualità della vita sia degli abitanti di Anzio che dei turisti.

Il Comitato, pur condividendo le scelte progettuali che definiscono il Piano, riscontrato che :

Le suddette sottozone B3, B4, B5 , individuano nell'ambito di tutto il territorio:

- aree completamente urbanizzate ed ampiamente asservite all'edificazione in cui gli interventi edilizi assumono un carattere di residualità nel contesto edilizio preesistente.
- aree con edificazione rada e pertanto non classificabile come "B" ai sensi del richiamato D.M.1444/68;
- aree abusivamente realizzate , interconnesse con le aree sopra indicate, per le quali il progettista non ha previsto una diversa zonizzazione e specifica normativa.

Le aree completamente urbanizzate rispetto a quelle parzialmente urbanizzate, come rappresentato dal Comune, trovano la loro collocazione nell'ambito del territorio comunale con riferimento alla dividende



costituita dalla via delle Cinque Miglia, che ha rappresentato storicamente una linea di separazione ideale e di fatto tra la zona connotata da una edilizia di variegata consistenza a carattere prevalentemente residenziale, posta a Sud, da una zona boscata e periferica a carattere prevalentemente agricolo, posta a Nord;

Propone che:

Sottozona B5 posta a Nord della via di Cinque Miglia

Sia preclusa la possibilità di attuazione diretta prevista dalla normativa per le aree, esterne ai nuclei abusivi come di seguito individuati, in considerazione che le stesse non corrispondono al dettato del DM 144/68 e che non risultano dotate di opere di urbanizzazione. Le suddette aree dovranno essere riclassificate come C5, mantenendo la stessa normativa in merito alle superfici dei lotti e relativi indici previsti per la sottozona B5; Per la loro attuazione necessiti la redazione di piani di lottizzazione convenzionata estesi a comparti di intervento definiti dall'Ufficio di Piano, qualora le aree in essi ricomprese risultino appartenere a più proprietari, sia prevista la costituzione di Consorzi urbanistici così come definiti dall'art. 3 delle NTA del presente Piano, per garantire una progettazione unitaria e la stipula di una convenzione prima del rilascio dei singoli permessi di costruire.

.....

Residue aree in B3, B4, B5

In merito alle rimanenti aree classificate B3, B4, B5, riscontrato che le stesse, pur in parte non corrispondendo al dettato del DM 1444/68, risultano urbanizzate e connesse con il tessuto urbano, per conformarsi comunque allo spirito di impostazione del P.R.G. adottato dall'Amministrazione, che persegue l'obiettivo di realizzare una riqualificazione urbana del territorio di Anzio, con un rapporto che privilegia il verde all'edificato, si **ritiene che** tali aree possano essere attuate con la normativa prevista dalle relative sottozone B3, B4, B5, **integrata dalle seguenti prescrizioni da riportare nelle NTA:**

- Dovranno essere preventivamente approvati dalla Giunta Comunale dei Piani Quadro di riferimento predisposti dall'Ufficio di Piano del Comune Tali Piani, sulla base di un preciso ed documentato rilevamento dello stato di fatto e dei tracciati stradali esistenti e previsti, dovranno dettare prescrizioni tendenti a consentire la realizzazione di una viabilità funzionale sia all'interno che all'esterno del comparto individuato dal Piano stesso, curando inoltre che le previste destinazioni ad uso pubblico di aree al Comune per i parcheggi e soprattutto per il verde, nei rapporti e modalità dettate dalla normativa delle sottozone "B3, "B4" e "B5", sia prevista una possibile interconnessione tra loro così da consentire la realizzazione di percorsi pedonali e piste ciclabili alternative alla viabilità ordinaria. Tali Piani potranno anche essere proposti dai privati e verificati dall'Ufficio di Piano prima di essere approvati dalla Giunta.
- Dovrà essere prevista la stipula di una convenzione che definisca i modi ed i tempi per la realizzazione degli interventi pubblici e di uso pubblico da realizzare.
- Le aree di cui è prevista la **destinazione** ad uso pubblico, da adibire a parcheggio e verde pubblico, non dovranno pertanto essere recintate. Resta comunque fermo l'obbligo da parte dei richiedenti il permesso di costruire, sia della esecuzione che della manutenzione delle opere previste nel Piano Quadro, compresa la piantumazione con idonee alberature e la realizzazione dei parcheggi da prevedere con sottofondo permeabile inerbito carrabile.
- La costituzione di servitù di uso pubblico, necessaria per garantire la fruizione pubblica delle suddette aree e gli obblighi derivanti, dovranno essere sottoscritti con la stipula di un atto notarile trascritto e registrato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari prima del rilascio del permesso di costruire. Nello stesso atto dovrà essere sottoscritto il vincolo di non edificandi dell'area complessiva di pertinenza dell'edificio indicata nella richiesta del permesso di costruire.



- L'Ufficio di Piano ed il Responsabile del procedimento per il rilascio del permesso di costruire dovranno verificare che l'area interessata dalla richiesta di costruzione non sia già asservita e/o oggetto di precedenti interventi edilizi anche abusivi.
- Non potranno essere rilasciati permessi di costruzione prima se l'area oggetto dell'intervento non sia servita da tutte le opere di urbanizzazione primaria.
- Per tutte le sottozone "B" la distanza dei nuovi fabbricati dai confini non dovrà essere inferiore a ml 5,00, dovrà inoltre essere rispettata la distanza minima assoluta di ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche se esistenti.
- Le sedi stradali, nuove o esistenti da adeguare, dovranno avere una larghezza non inferiore a ml 6.00, integrati dai marciapiedi così come previsti dall'art.18 delle NTA.
- La distanza tra le nuove costruzioni dal confine stradale dovrà essere conforme a quanto prescritto dal D.M. 02.04.1968 n. 1404.

In conseguenza dell'emendamento, riportato nella Delibera del Consiglio Comunale n.23 dell' 11.03.2002, di adozione del Piano, relativo alla modifica della zona di rispetto del depuratore di Colle Cocchino, si prescrive che le aree zonizzate all'interno dell'originario vincolo come area verde di pertinenza privata, per la parte esterna alla nuova perimetrazione riportata nella planimetria allegata alla suddetta delibera, sia classificata come zona B3.

In merito alle aree abusive riscontrato che :

Le stesse, come sopra riportato, non risultano distinte dalla zonizzazione delle residue aree B3, B4, B5, avendo il progettista provveduto solo successivamente alla adozione, in sede di esame delle osservazioni, ad allegare una tavola, la n. 7 bis, in cui risultano riportati i diversi nuclei abusivi, per l'esattezza in numero di 37, individuati con la perimetrazione prescritta dalla L.R. 28/80.

Tali perimetrazioni sono state oggetto di approvazione con specifiche delibere di Consiglio comunale e, successivamente alla prevista pubblicazione, lo stesso Consiglio ha provveduto all'esame delle osservazioni. Non risulta completata la procedura con l'invio alla Regione delle suddette perimetrazioni e dei rispettivi Piani di Recupero.

Dalla suddetta specifica tavola n. 7 bis, si riscontra che i 37 nuclei abusivi appaiono collocati in forma sparsa e frammentaria su tutto il territorio comunale e variano sia per ampiezza che per consistenza edilizia.

Da una verifica eseguita a seguito di ulteriori dati e notizie fornite dall'Amministrazione si è riscontrato che dei sopradetti nuclei, alcuni, in particolare quelli prossimi al centro abitato consolidato, risultano inseriti nel contesto edificato dotato di infrastrutture (strade, fognature acque nere collegate a depuratori, impianti della pubblica illuminazione, rete idrica, etc..).

Il Comitato ritiene che:

Apparrebbe inutile l'applicazione della redazione dei Piani di Recupero previsti dalla L.R. 28/80 per quei nuclei abusivi che, inseriti nel contesto dell'edificato posto a Sud del territorio ed in cui si riscontra l'esistenza di tutte le opere di urbanizzazione primaria e per i quali, con l'applicazione della normativa prevista per le sottozone B3,B4,B5 , in cui ricadono, che prevede la destinazione ad uso pubblico di aree per il verde ed i parcheggi in aggiunta a quelli previsti dagli standard, si attuerebbe il recupero dei suddetti nuclei, con un processo definito dal progettista di "autorecupero".

La procedura di attuazione diretta non possa essere applicata a quei nuclei abusivi, localizzati a Nord del territorio comunale, per i quali, data la riscontrata insufficienza delle opere di infrastruttura primaria, dovrà essere applicata la procedura prevista dalla L.R. 28/80 con l'attuazione dei Piani di Recupero.



La zonizzazione e la normativa da applicare alle aree all'interno dei perimetri dei suddetti nuclei, che risultano individuati nella tav. 7 bis con i numeri da 1 a 13, debba essere quella riportata dalla zonizzazione del Piano riferita alle previste sottozone B3, B4, B5, E1, E2, e servizi di standards urbanistici.

Le prescrizioni riportate a pag. 18 della presente Voto al cap. "Residue Aree in B3 B4 B5" si intendono comunque da applicare anche ai nuclei abusivi già perimetrati dall'A.C. con delibera del C.C. n. 20/94 e n. 35/99.

Art.17 "Attività alberghiero-ricettiva in tutte le zone "B".

Si prescrive che la suddetta norma, che consente di realizzare in tutte le zone B su di un'area non inferiore ad 1 ettaro una SUL pari a 0.60 mq/mq, sia integrata ai fini di evitare possibili successivi diversi utilizzi, con l'obbligo che la specifica destinazione d'uso ad attività alberghiero ricettiva dovrà risultare vincolata con specifico atto notarile trascritto a cui è subordinato il rilascio del permesso a costruire nonché l'agibilità e l'esercizio.

BURL DEL 20 NOVEMBRE 2010 - N. 43

DELIBERAZIONE DI G. REGIONALE DEL 15 OTTOBRE 2010 - N. 455 – APPROVAZIONE.

VARIANTE COMUNE DI ANZIO (RM). VARIANTE ALL'ART. 15 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE RELATIVAMENTE AL NUMERO DEI CORPI DI FABBRICA NELLE ZONE B/4 E B/5, ADOTTATA CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 5 DEL 23 FEBBRAIO 2009.

.....

ART. 15.5 B/5

(...) OMISSIS

- per lotti fino a 1.500 metri quadri si può realizzare un indice di 0,10 mq/mq di superficie utile netta ~~in un unico corpo di fabbrica~~. Altezza massima 7,5 metri.
Superficie coperta massima pari al 60% della superficie utile. Il 25 % della superficie del lotto adiacente alla strada deve essere adibito come uso pubblico, a parcheggio e/o a verde ornamentale con idonea alberatura.
- per lotti fino a 5.000 metri quadri si può realizzare un indice di 0,050 mq/mq di superficie utile netta ~~in un unico corpo di fabbrica~~. Altezza massima 7,5 metri.
Superficie coperta massima pari al 60% della superficie utile. Il 30 % della superficie del lotto adiacente alla strada deve essere adibito come uso pubblico, a parcheggio e/o a verde ornamentale con idonea alberatura.
- per lotti superiori a 5.000 metri quadri l'indice è di 0,025 mq/mq di superficie utile netta ~~in 2~~ **(massimo) corpi di fabbrica**. Altezza massima 7,5 metri.
Superficie coperta massima pari al 60% della superficie utile. Il 50 % della superficie del lotto adiacente alla strada deve essere adibita come uso pubblico, a parcheggio e/o a verde ornamentale con idonea alberatura.

In tutti i casi fa fede la data della presentazione del presente strumento urbanistico per la ripartizione e la misura catastale. Il numero di corpi di fabbrica realizzabili nelle presenti zone B/5 è il seguente:

1. Per lotti fino a 3.000 mq: numero massimo: un corpo di fabbrica;
2. Per lotti superiori a 3.000 mq ed inferiori od uguali a 6.000 mq: numero massimo: due corpi di fabbrica;



3. Per lotti superiori a 6.000 mq: numero massimo: tre corpi di fabbrica...”

Il Certificato di Destinazione Urbanistica integrale è riportato nell'**Allegato "A"** alla presente Relazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Per l'immobile in analisi, sito nel Comune di Anzio, via Ottorino Respighi n. 10 ⁽²⁾ è stato rilasciato:

- Titolo abilitativo Edilizio in Sanatoria, Rif. Legge 47/85 N.R. 3258 del 14/06/2006 alla ******Omissis******, dal responsabile del Servizio Complesso(Politiche del Territorio) Ing. Marco Pistelli del Comune di Anzio, *“...per le opere edilizie abusivamente realizzate nel Comune, in via O. Respighi n 10, località CAVALLO MORTO, secondo lo schema grafico allegato al presente atto...”*.
- Il Permesso di Costruire per *“...frazionamento in due unità residenziali presso l'immobile sito in Anzio, via Ottorino Respighi Fg. 2 P.III 609 ...”*, n. 42/2010, del 16 marzo 2010, Pratica Edilizia N. 21027, dal responsabile del Servizio Complesso(Politiche del Territorio) Ing. Marco Pistelli, del Comune di Anzio, *“... ai Signori ****Omissis****, ****Omissis**** e ****Omissis****, per l'esecuzione dei lavori sopra descritti, come evidenziato negli elaborati di progetto, di cui un esemplare debitamente vistato è annesso al presente atto e ne forma parte integrante, purchè siano osservate le seguenti modalità esecutive e prescrizioni: secondo il progetto approvato. ...”*.

I documenti e i relativi grafici di progetto sono presenti in **“Allegato A”**.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Essendo l'edificio con tipologia “villino” bifamiliare non è stato costituito il condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

² Si veda quanto riportato all'inizio della presente perizia relativamente al numero civico.



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Ottorino Respighi n.12, piano Terra

Trattasi di appartamento al piano terra con corte esclusiva, facente parte di un villino bifamiliare adibito a residenza, distribuito su due piani fuori terra, con corte esclusiva (giardino) per ogni appartamento ed è ubicato in una zona periferica del Comune di Anzio (Roma), in via Ottorino Respighi n. 12.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 609, Sub. 502, Categoria A7 Graffato Part. 720 sub 501

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

Valore di stima del bene: **€ 49.700,00**

Il villino di cui fa' parte l'appartamento in analisi è adibito a residenza, con tipologia villino bifamiliare distribuito su due piani fuori terra con corte esclusiva ed è ubicato nel Comune di Anzio in località "Cavallo Morto" e vi si accede da via Ottorino Respighi n. 12.

Il villino con atto di divisione del 16.01.1992 diviene di proprietà dei signori ****Omissis**** e ****Omissis**** "... e precisamente: casetta con giardino, composta di tre vani e servizi al piano terra e due vani e servizi al piano primo, in catasto alla partita n. 13783, foglio 2, particella 609 sub 1, 609 sub 2 e 720".

I Signori, ****Omissis**** e i figli ****Omissis**** e ****Omissis**** sono divenuti proprietari dell'immobile con Atto di Successione del 01.03.2006 censito al NCEU al foglio 2 particella 609.

Il villino nasce come un unico immobile e ottiene il "titolo abilitativo edilizio in sanatoria" il 14.06.2006 con N.R. 3258, con la pertinenza della corte o giardino.

L'immobile nel 2006 risultava censito in NCEU al foglio 2 particella 609 sub 501.

In data 01.12.2009, viene richiesta dagli esecutati al Comune di Anzio il Permesso di Costruire per "frazionamento di due unità residenziali" presso l'immobile sito in Anzio, via Ottorino Respighi censito in catasto al Foglio 2 Particella 609.

Il 16 Marzo 2010 il Dirigente dell'area Tecnica del Comune di Anzio, Ing. Marco Pistelli, rilascia il Permesso di Costruire agli esecutati per l'esecuzione dei lavori di "frazionamento di due unità residenziali" presso l'immobile sito in Anzio, via Ottorino Respighi censito in catasto al Foglio 2 Particella 609.

Il villino attualmente è costituito da due appartamenti collocati al piano terra e al piano primo; ad ogni appartamento è di pertinenza una corte esterna (giardino) come riportato sulle planimetrie catastali.

L'appartamento in analisi è censito al NCEU al foglio 2 particella 609 sub 502 con corte o giardino che è censito al foglio 2 particella 720 sub 501, è collocato al piano terra ed è adibito attualmente a civile abitazione, avente come Categoria Catastale A/7, classe 4, consistenza 5 vani, con caratteristiche catastali e le rendite già riportate.

L'Esperto, ha esperito il sopralluogo dell'immobile oggetto di perizia rilevandone le dimensioni e la destinazione di ogni locale; dopo aver effettuato in zona un'indagine conoscitiva tendente a stabilire con la massima attendibilità il più probabile prezzo di mercato, tenuto conto del metodo utilizzato (metodo sintetico comparativo) che prevede in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili in oggetto, della loro localizzazione e dello stato di manutenzione nonché basandosi sull'analisi della domanda e dell'offerta del mercato di beni simili, ricercando il valore determinato mediante la comparazione con altri fabbricati similari per caratteristiche di destinazione d'uso, analoga superficie e conformazione distributiva, che sarà sufficiente per ottenere con adeguata precisione il valore di stima del bene in esame.



Operando per analogia con immobili aventi la stessa categoria e classe catastale assimilabile per uso e destinazione ed avendo rilevato sul posto con indagini dirette il valore medio di mercato, si può desumere il costo unitario medio di riferimento dell'immobile valutato in

€ 1.200,00 al mq.

Il valore unitario precedentemente indicato andrà aggiornato in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto di stima e che si descriveranno in seguito partendo dalla zona, per poi passare all'esame dell'esterno dell'unità immobiliare ed infine all'analisi delle caratteristiche interne nonché delle eventuali opere di riadattamento da eseguirsi per restituire l'immobile in condizioni normali d'uso residenziale.

Cenni storici

Nell'antichità Antium (le attuali Anzio e Nettuno) fu per un lungo periodo capitale della popolazione dei Volsci, finché non venne assorbita nello stato romano. Una parte importante della città di Antium si trovava sull'altura oggi occupata dalla Villa Bell'aspetto o Villa Borghese.

La città ospitò Cicerone quando, tornato dall'esilio, vi riorganizzò i resti delle sue biblioteche, desiderando metterli in un posto sicuro. I romani più eminenti vi costruirono bellissime ville in riva al mare. Gli imperatori della dinastia Giulio-Claudia la visitavano frequentemente e Gaio Cilnio Mecenate, (politico romano, influente consigliere e alleato dell'imperatore Ottaviano Augusto fu un importante protettore della nuova generazione di poeti augustei, tra i quali Orazio, Vario Rufo e Virgilio e fu "de facto" ministro della cultura durante il regno di Ottaviano Augusto) vi possedeva una villa. Ad Anzio nacquero gli imperatori Caligola e Nerone. Quest'ultimo vi fece costruire un porto di forma circolare, il quale contribuì in modo notevole al commercio e alla prosperità della cittadina. Lo stesso porto venne in seguito distrutto dai Saraceni durante la caduta dell'Impero Romano, le cui rovine sono tuttora esistenti.

L'unico insediamento rimasto in epoca medioevale a perpetuare la storia dell'antica Antium di cui si perse persino il nome, a favore di Nettuno, a memoria dell'antico tempio dedicato al dio del mare che vi sorgeva, altro non era che il quartiere più antico della civitas romana.

Nel Medioevo, la città di Anzio decadde e per quanto alcuni pontefici cercassero di riattivare il porto, si ridusse a un piccolo villaggio di pescatori.

Alla fine del Cinquecento, Papa Clemente VIII acquistò per la Camera apostolica la signoria su Anzio.

Nel XVI secolo, per volontà di Papa Innocenzo XII venne ricostruito il porto che diede l'avvio a una notevole ripresa economica della zona, protrattasi durante tutto il XVIII secolo.

La città prese il nome di Porto d'Anzio. Nei primi anni del 1600 venne realizzata Villa Adele e nel secolo successivo altre due ville che hanno fatto la storia di Anzio: Villa Albani e Villa Sarsina.

Nel 1831 la signoria su Anzio e Nettuno passò dalla Camera Apostolica alla famiglia Borghese.

Attorno alla metà del XIX secolo, durante il pontificato di Pio IX, nacque l'attuale e moderna Città di Anzio, che fino ad allora era stata poco più che una spiaggia su cui venivano tirate in secca le barche da pesca, grazie al riparo offerto da Capo d'Anzio. Il villaggio di pescatori divenne una cittadina che nel 1856 si costituì, separandosi da Nettuno, in comune autonomo.



Nel 1870 il territorio, seguendo le sorti dello Stato Pontificio a cui apparteneva, venne definitivamente integrato nel Regno d'Italia.

Negli ultimi decenni dell'Ottocento e nei primi del Novecento, Anzio acquistò le connotazioni di un elegante centro balneare, meta di soggiorno di alcune note famiglie dell'aristocrazia e dell'alta borghesia romane.

Dal dopoguerra fino agli '70 il territorio di Anzio subì una grande trasformazione urbanistica, con la creazione ex novo di interi quartieri nell'entroterra anziato.

Nella Città di Anzio sono situati palazzi e ville storiche di alto valore artistico e architettonico.

La zona ove è situato l'immobile in esame è ubicata nella periferia del Comune di Anzio (Roma) in località "Cavallo Morto" e vi si accede da via Ottorino Respighi n. 12, nelle immediate vicinanze di Sp 108b-via di Cavallo Morto e Sp 601- via Ardeatina,(Ostia -Anzio) di collegamento con la Città di Roma e le città convicine. La zona è distante dal centro della Città circa 13 km dove sono presenti servizi pubblici (ospedale, Municipio, ufficio Postale, posto di Polizia Locale, Vigili del fuoco, Polizia di Stato, Carabinieri, ambulatori ASL, Consultorio ecc., servizi commerciali, bar, alimentari, ferramenta, farmacie), servizi scolastici, uffici pubblici e nell'intorno impianti sportivi e zone di verde pubblico. Nelle vicinanze si rileva la presenza di elementi naturali importanti poiché è presente il litorale di Marina di Anzio, Lavinio-Lido di Enea ecc. con gli stabilimenti balneari.

Non sono presenti elementi artificiali che abbiano un particolare impatto visivo.

Caratteristiche tipologiche

All'immobile si accede da via Ottorino Respighi n. 12, traversa di via di Cavallo Morto, attraverso un cancello pedonale e un cancello carraio in ferro di colore grigio, cancelli normalmente chiusi e da una corte interna.

L'area su cui è posizionato il villino in cui è inserito l'immobile in esame è recintata da un muretto in muratura di mattoni di tufo alto circa 70 cm sormontato da una recinzione in metallo di colore grigio. Sul lato principale d'ingresso sono presenti due cancelli, uno pedonale e uno carraio, quest'ultimo è legato a due maschi di muratura di pietra intonacati di colore bianco alti circa 200 cm, sormontati da tegole, mentre il cancelletto pedonale è fissato al muretto di recinzione con struttura metallica.

All'immobile si accede attraversando la corte esterna o giardino, mentre il corpo scala che è affiancato al lato destro del fabbricato, fa' attualmente da distribuzione ai due appartamenti posizionati al piano terra e al piano primo anche se la pertinenza sarebbe esclusiva del piano primo.

La struttura verticale dell'edificio è in muratura portante in blocchetti di tufo squadrati che fungono anche da tamponature mentre la copertura (tetto) è a due falde realizzata in latero-cemento armato.

Le facciate dell'immobile sono parzialmente intonacate al grezzo e non tinteggiate, come risulta dal rilievo fotografico presente in allegato "B".

Il portone d'ingresso principale dell'appartamento è in legno grezzo probabilmente recuperato da altra costruzione.

Le finestre non sono dotate di infissi ma solo di tapparelle esterne in plastica di vari colori.

All'appartamento al piano terra, si accede dal portoncino collocato nella parte centrale della facciata, che conduce direttamente nello spazio adibito ad ingresso su cui si affacciano la cucina, il soggiorno e il disimpegno che funge da distribuzione alle due stanze da letto, al ripostiglio e al bagno.

Tutti i muri interni inclusi i soffitti non sono intonacati per cui i muri portanti si mostrano realizzati al grezzo ed i tramezzi di distribuzione degli ambienti con foratini in laterizio anch'essi quasi totalmente privi di



intonaco. Tutti gli ambienti sono dotati aperture che permettono l'aerazione con l'esterno e danno luminosità all'ambiente sebbene non siano installati gli infissi.

Quasi tutte le aperture sono dotate solo di avvolgibili di plastica, materiale e colori diversi.

Non sono presenti porte interne ad eccezione della porta del bagno, anch'essa posticcia.

Il solaio di calpestio di tutto l'appartamento incluso il balcone è sprovvisto di pavimento.

Gli impianti elettrici, idrici e sanitari sono ancora "a vista" non ancora completati né rifiniti; in tutti gli ambienti si vedono fili elettrici che penzolano sui foratini dei tramezzi o che sono stati murati dentro le fughe delle pietre che fanno parte del muro portante in maniera più che "provvisoria".

Come già esposto il solaio di calpestio dell'appartamento al piano terra si presenta allo stato grezzo ossia si cammina sul massetto di cemento ed è possibile vedere l'impianto idrico sanitario e l'impianto fognario, con le tubazioni in parte ricoperte di malta in parte ancora da ricoprire od annegare nel massetto; l'appartamento appare comunque vissuto: le stanze sono arredate in maniera minimale e il locale cucina e il locale bagno appaiono essere utilizzati. Quanto esposto è riscontrabile sulle foto riprese durante il sopralluogo.

Non sono state reperite certificazioni per gli impianti né agibilità dei locali.

Non sono presenti termosifoni né sistemi di riscaldamento per i locali.

Le rubinetterie e gli interruttori là dove sono presenti sono comunque adattati ed "estemporanei".

La composizione generale dell'appartamento e la distribuzione spaziale risultano congrue alla tipologia dell'edificio, senza una particolare connotazione architettonica; gli ambienti sono sufficientemente illuminati ed arieggiati.

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere molto insufficiente considerato che la sua fase di realizzazione costruttiva è rimasta allo stato grezzo.

Tra l'appartamento al piano terra e il piano di fondazione del fabbricato, per tutta l'area di sedime, è stato creato uno spazio con una ridotta altezza mq 1,20 che funge da intercapedine e viene utilizzato come deposito sebbene non sia stato considerato nella determinazione del valore di stima dell'appartamento al piano terra.

Nella parte di giardino di cui alla particella 720 sub 502, di pertinenza dell'appartamento del primo piano, è collocato un piccolo manufatto che da notizie assunte dall'occupante dell'appartamento del piano primo, risulta destinato agli impianti e un pozzo-cisterna per l'acqua che sono a servizio dei due appartamenti, al piano terra ed al piano primo.

Come già esposto, al villino di cui fanno parte l'appartamento al piano terra e l'appartamento al primo piano, è di pertinenza la corte censita al NCEU al foglio 2 particella 720 che circonda il fabbricato. La corte è stata suddivisa in due parti: il lato sinistro, di cui al sub 501, di pertinenza dell'appartamento al piano terra e il lato destro, di cui al sub 502, di pertinenza dell'appartamento al piano primo.

Si mette in evidenza che la scala utilizzata attualmente per accedere agli appartamenti è collocata sul lato destro della corte, sul sub 502, di pertinenza dell'appartamento del primo piano pertanto il proprietario dell'appartamento del piano terra non può accedere alla proprietà in modo autonomo.

Dalle planimetrie catastali risulterebbe che l'appartamento al piano terra sia dotato di ingresso autonomo ma attualmente l'accesso avviene, come sopra accennato, dalla scala di pertinenza dell'appartamento al primo piano. Per consentire l'accesso all'appartamento al piano terra occorrerebbe realizzare una scala esterna di collegamento che consentirebbe di entrare dal giardino direttamente sul balcone nonché interdire l'accesso dalla scala che è di pertinenza dell'appartamento del primo piano.



Come esposto in precedenza l'immobile con atto di divisione del 16.01.1992 diviene di proprietà dei signori ****Omissis**** e ****Omissis**** " ...ai coniugi ****Omissis**** accettanti una quota dei predetti beni e precisamente: casetta con giardino, composta di tre vani e servizi al piano terra e due vani e servizi al piano primo, in catasto alla partita n. 13783, foglio 2, particella 609 sub 1, 609 sub 2 e 720..."

****Omissis**** deceduto il 31.12.2005 lascia la sua quota parte dei beni di 1/2 alla ****Omissis**** e ai figli ****Omissis**** e ****Omissis****.

Sul Certificato di Denuncia di Successione datato 01.03.2006, trascritto all'Agenzia delle Entrate Roma 2 il 04.04.2007, è citato che ****Omissis**** e i due figli ****Omissis**** e ****Omissis**** ereditano la quota di 1/6 della particella 609 sub 1 e sub 2 del foglio 2 del comune di Anzio, abitazione di tipo economico in via Respighi 10 ad Anzio; ma non è citata la particella 720 (corte) che è attualmente presente in catasto sia con il sub 501 nella planimetria catastale dell'appartamento al piano terra e il sub 502 alla planimetria catastale dell'appartamento al piano primo e sia sulla visura catastale dei due appartamenti.

La **particella 720**, corte di pertinenza dell'edificio, **non è stata inserita nell'atto di successione** e dovrebbe essere ancora intestata al defunto ****Omissis****. Per tali considerazioni, essendo la particella 720 parte del pignoramento, l'atto di successione dovrebbe essere aggiornato o corretto considerando anche la corte o giardino.

In base alle considerazioni riportate che tengono conto dello stato attuale dell'immobile, tenuto conto che si è riportato il valore base di mercato ed essendo stata precedentemente determinata la superficie commerciale dell'immobile in oggetto, si giunge ad una valutazione del prezzo unitario di **€ 400,00/mq** ottenendo il seguente valore commerciale dell'immobile:

Valore commerciale immobile rilevato = mq. 124,33 x 400,00 €/mq = € 49.732,00

La sottoscritta ritiene dunque che il valore di mercato di € 49.732,00

sia da ritenere equo, congruo ed in linea con i correnti valori di mercato.

Pertanto l'Esperto, per le ragioni su espresse, stima il valore attuale dell'immobile, in:

€ 49.732,00

In cifra tonda:

€ 49.700,00

(euro quarantanovemilasettecento/00)

oltre imposte di legge se dovute.

Vendita effettuata a corpo e non a misura.

Trattasi di vendita in asta giudiziaria, l'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Anzio (RM) - Via Ottorino Respighi n. 12, piano Terra	124,33 mq	400,00 €/mq	€ 49.732,00	100,00%	€ 49.732,00
Valore di stima, <i>in cifra tonda:</i>					€ 49.700,00



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Ottorino Respighi n.12, piano primo

Trattasi di appartamento con corte esclusiva al piano primo, facente parte di un villino bifamiliare adibito a residenza, distribuito su due piani fuori terra, con corte esclusiva per ogni appartamento ed è ubicato in una zona periferica del Comune di Anzio (Roma), in via Ottorino Respighi n. 12.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 609, Sub. 503, Categoria A7, Graffato part 720 sub 502

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

Valore di stima del bene: **€ 111.800,00**

Il villino di cui fa' parte l'appartamento in analisi è adibito a residenza, con tipologia villino bifamiliare distribuito su due piani fuori terra con corte esclusiva ed è ubicato nel Comune di Anzio in località "Cavallo Morto" e vi si accede da via Ottorino Respighi n. 12.

Il villino con atto di divisione del 16.01.1992 diviene di proprietà dei signori ****Omissis**** e ****Omissis****... e precisamente: casetta con giardino, composta di tre vani e servizi al piano terra e due vani e servizi al piano primo, in catasto alla partita n. 13783, foglio 2, particella 609 sub 1, 609 sub 2 e 720".

I Signori, ****Omissis**** e i figli ****Omissis**** e ****Omissis**** sono divenuti proprietari dell'immobile con Atto di Successione del 01.03.2006 censito al NCEU al foglio 2 particella 609.

Il villino nasce come un unico immobile e ottiene il "titolo abilitativo edilizio in sanatoria" il 14.06.2006 con N.R. 3258, con la pertinenza della corte o giardino.

L'immobile nel 2006 risultava censito in NCEU al foglio 2 particella 609 sub 501.

In data 01.12.2009, viene richiesta dagli esecutati al Comune di Anzio il Permesso di Costruire per "frazionamento di due unità residenziali" presso l'immobile sito in Anzio, via Ottorino Respighi censito in catasto al Foglio 2 Particella 609.

Il 16 Marzo 2010 il Dirigente dell'area Tecnica del Comune di Anzio, Ing. Marco Pistelli, rilascia il Permesso di Costruire agli esecutati per l'esecuzione dei lavori di "frazionamento di due unità residenziali" presso l'immobile sito in Anzio, via Ottorino Respighi censito in catasto al Foglio 2 Particella 609.

Il villino attualmente è costituito da due appartamenti collocati al piano terra e al piano primo; ad ogni appartamento è di pertinenza una corte esterna (giardino) come riportato sulle planimetrie catastali.

L'appartamento in analisi è censito al NCEU al foglio 2 particella 609 sub 502 con corte o giardino che è censito al foglio 2 particella 720 sub 501, è collocato al piano terra ed è adibito attualmente a civile abitazione, avente come Categoria Catastale A/7, classe 4, consistenza 5 vani, con caratteristiche catastali e le rendite già riportate.

L'Esperto, ha esperito il sopralluogo dell'immobile oggetto di perizia rilevandone le dimensioni e la destinazione di ogni locale; dopo aver effettuato in zona un'indagine conoscitiva tendente a stabilire con la massima attendibilità il più probabile prezzo di mercato, tenuto conto del metodo utilizzato (metodo sintetico comparativo) che prevede in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili in oggetto, della loro localizzazione e dello stato di manutenzione nonché basandosi sull'analisi della domanda e dell'offerta del mercato di beni simili, ricercando il valore determinato mediante la comparazione con altri fabbricati similari per caratteristiche di destinazione d'uso, analoga



superficie e conformazione distributiva, che sarà sufficiente per ottenere con adeguata precisione il valore di stima del bene in esame.

Operando per analogia con immobili aventi la stessa categoria e classe catastale assimilabile per uso e destinazione ed avendo rilevato sul posto con indagini dirette il valore medio di mercato, si può desumere il costo unitario medio di riferimento dell'immobile valutato in

€ 1.200,00 al mq.

Il valore unitario precedentemente indicato andrà aggiornato in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto di stima e che si descriveranno in seguito partendo dalla zona, per poi passare all'esame dell'esterno dell'unità immobiliare ed infine all'analisi delle caratteristiche interne nonché delle eventuali opere di riadattamento da eseguirsi per restituire l'immobile in condizioni normali d'uso residenziale.

Cenni storici

Nell'antichità Antium (le attuali Anzio e Nettuno) fu per un lungo periodo capitale della popolazione dei Volsci, finché non venne assorbita nello stato romano. Una parte importante della città di Antium si trovava sull'altura oggi occupata dalla Villa Bell'aspetto o Villa Borghese.

La città ospitò Cicerone quando, tornato dall'esilio, vi riorganizzò i resti delle sue biblioteche, desiderando metterli in un posto sicuro. I romani più eminenti vi costruirono bellissime ville in riva al mare. Gli imperatori della dinastia Giulio-Claudia la visitavano frequentemente e Gaio Cilnio Mecenate, (politico romano, influente consigliere e alleato dell'imperatore Ottaviano Augusto fu un importante protettore della nuova generazione di poeti augustei, tra i quali Orazio, Vario Rufo e Virgilio e fu "de facto" ministro della cultura durante il regno di Ottaviano Augusto) vi possedeva una villa. Ad Anzio nacquero gli imperatori Caligola e Nerone. Quest'ultimo vi fece costruire un porto di forma circolare, il quale contribuì in modo notevole al commercio e alla prosperità della cittadina. Lo stesso porto venne in seguito distrutto dai Saraceni durante la caduta dell'Impero Romano, le cui rovine sono tuttora esistenti.

L'unico insediamento rimasto in epoca medioevale a perpetuare la storia dell'antica Antium di cui si perse persino il nome, a favore di Nettuno, a memoria dell'antico tempio dedicato al dio del mare che vi sorgeva, altro non era che il quartiere più antico della civitas romana.

Nel Medioevo, la città di Anzio decadde e per quanto alcuni pontefici cercassero di riattivare il porto, si ridusse a un piccolo villaggio di pescatori.

Alla fine del Cinquecento, Papa Clemente VIII acquistò per la Camera apostolica la signoria su Anzio.

Nel XVI secolo, per volontà di Papa Innocenzo XII venne ricostruito il porto che diede l'avvio a una notevole ripresa economica della zona, protrattasi durante tutto il XVIII secolo.

La città prese il nome di Porto d'Anzio. Nei primi anni del 1600 venne realizzata Villa Adele e nel secolo successivo altre due ville che hanno fatto la storia di Anzio: Villa Albani e Villa Sarsina.

Nel 1831 la signoria su Anzio e Nettuno passò dalla Camera Apostolica alla famiglia Borghese.

Attorno alla metà del XIX secolo, durante il pontificato di Pio IX, nacque l'attuale e moderna Città di Anzio, che fino ad allora era stata poco più che una spiaggia su cui venivano tirate in secca le barche da



pesca, grazie al riparo offerto da Capo d'Anzio. Il villaggio di pescatori divenne una cittadina che nel 1856 si costituì, separandosi da Nettuno, in comune autonomo.

Nel 1870 il territorio, seguendo le sorti dello Stato Pontificio a cui apparteneva, venne definitivamente integrato nel Regno d'Italia.

Negli ultimi decenni dell'Ottocento e nei primi del Novecento, Anzio acquistò le connotazioni di un elegante centro balneare, meta di soggiorno di alcune note famiglie dell'aristocrazia e dell'alta borghesia romane.

Dal dopoguerra fino agli '70 il territorio di Anzio subì una grande trasformazione urbanistica, con la creazione ex novo di interi quartieri nell'entroterra anziato.

Nella Città di Anzio sono situati palazzi e ville storiche di alto valore artistico e architettonico.

La zona ove è situato l'immobile in esame è ubicata nella periferia del Comune di Anzio (Roma) in località "Cavallo Morto" e vi si accede da via Ottorino Respighi n. 12, nelle immediate vicinanze di Sp 108b-via di Cavallo Morto e Sp 601- via Ardeatina,(Ostia -Anzio) di collegamento con la Città di Roma e le città vicine. La zona è distante dal centro della Città circa 13 km dove sono presenti servizi pubblici (ospedale, Municipio, ufficio Postale, posto di Polizia Locale, Vigili del fuoco, Polizia di Stato, Carabinieri, ambulatori ASL, Consultorio ecc., servizi commerciali, bar, alimentari, ferramenta, farmacie), servizi scolastici, uffici pubblici e nell'intorno impianti sportivi e zone di verde pubblico. Nelle vicinanze si rileva la presenza di elementi naturali importanti poiché è presente il litorale di Marina di Anzio, Lavinio-Lido di Enea ecc. con gli stabilimenti balneari.

Non sono presenti elementi artificiali che abbiano un particolare impatto visivo.

Caratteristiche tipologiche

All'immobile si accede da via Ottorino Respighi n. 12, traversa di via di Cavallo Morto, attraverso un cancello pedonale e un cancello carraio in ferro di colore grigio, cancelli normalmente chiusi e da una corte interna.

L'area su cui è posizionato il villino in cui è inserito l'immobile in esame è recintata da un muretto in muratura di mattoni di tufo alto circa 70 cm sormontato da una recinzione in metallo di colore grigio. Sul lato principale d'ingresso sono presenti due cancelli, uno pedonale e uno carraio, quest'ultimo è legato a due maschi di muratura di pietra intonacati di colore bianco alti circa 200 cm, sormontati da tegole, mentre il cancelletto pedonale è fissato al muretto di recinzione con struttura metallica.

All'immobile si accede attraversando la corte esterna o giardino, mentre il corpo scala che è affiancato al lato destro del fabbricato, fa' attualmente da distribuzione ai due appartamenti posizionati al piano terra e al piano primo anche se la pertinenza sarebbe esclusiva del piano primo.

La struttura verticale dell'edificio è in muratura portante in blocchetti di tufo squadriati che fungono anche da tamponature mentre la copertura (tetto) è a due falde realizzata in latero-cemento armato.

Le facciate dell'immobile sono parzialmente intonacate al grezzo e non tinteggiate, come risulta dal rilievo fotografico presente in allegato "B".

All'appartamento al piano primo, si accede dalla scala esterna attraversando una terrazza scoperta. Dal portoncino d'ingresso, in metallo di colore bianco, vetrato, collocato nella parte centrale della facciata, si accede direttamente all'ingresso su cui si affacciano la cucina-soggiorno, la stanza da letto, il bagno.



La stanza da letto e il bagno sono dotate di porta in legno tamburato colore mogano e sono di fattura standard mentre la stanza adibita a cucina-soggiorno non ha porta ma ha l'apertura a forma di arco.

Tutti gli ambienti sono dotati di finestre che permettono l'aerazione con l'esterno e danno luminosità all'ambiente. Le finestre che affacciano sul terrazzo e sul giardino sono in metallo di colore bianco tutte dotate di avvolgibili.

Lo spazio cucina-soggiorno è dotato di due finestre, una posizionata verso l'angolo cottura e l'altra sul lato opposto verso la zona soggiorno. L'angolo cottura risulta solo nella parte centrale rivestita in ceramica. I muri sono tinteggiati di colore grigio chiaro.

L'ingresso è tinteggiato di colore giallo-senape, la stanza da letto è tinteggiata grigio ed i soffitti sono bianchi.

Il pavimento in tutto l'appartamento è in ceramica di colore bianco sfumato grigio, posto in opera a losanga. I rivestimenti dei bagni sono in ceramica di formato quadrato posto in opera a maglia quadrata, di colore bianco sfumato grigio; a circa m 1,80 è presente una greca decorata mentre la parte superiore dei muri sul lato più stretto sono tinteggiati di colore grigio-azzurro, gli altri due lati sono tinteggiati di colore bianco ed i soffitti sono tinteggiati di colore bianco.

Il terrazzo è delimitato da un muretto alto circa un metro, interrotto in corrispondenza dell'apertura della scala che attualmente permette la distribuzione all'appartamento al piano terra e all'appartamento al piano primo. Il terrazzo è pavimentato con mattonelle in ceramica di forma rettangolare di colore avana sfumato, poste in opera a correre.

Le rubinetterie e gli interruttori sono di fattura standard. Gli impianti appaiono in stato di sufficiente manutenzione sebbene sia necessaria una leggera ripulitura generale delle pareti con una nuova tinteggiatura nonché una revisione degli impianti per verificarne l'efficienza e la conformità/regolarità normativa. Le rubinetterie e gli interruttori sono di fattura standard.

Nel bagno è presente uno scaldabagno.

Gli ambienti sono dotati di termosifoni che si ritiene siano stati installati in attesa di collegarli ad una centrale termica che al momento del sopralluogo non è stata individuata; sono state osservate invece due bombole del gas GPL in terrazza dalla parte della cucina che lasciano presumere l'assenza della centrale termica per il riscaldamento autonomo.

E' stato notato anche un'unità di condizionamento sempre installata in terrazza (appoggiata su di un tavolino).

Gli impianti non sono dotati di certificato di regolare esecuzione.

Il giardino è perimetrato da un muretto sormontato da una recinzione in metallo.

La composizione generale dell'appartamento e la distribuzione spaziale risultano congrue alla tipologia dell'edificio, senza una particolare connotazione architettonica; gli ambienti sono bene illuminati ed arieggiati.

Tra l'appartamento al piano terra e il piano di fondazione del fabbricato, per tutta l'area di sedime, è stato creato uno spazio con una ridotta altezza mq 1,20 che funge da intercapedine e viene utilizzato come deposito sebbene non sia stato considerato nella determinazione del valore di stima dell'appartamento al piano primo.

Nella parte di giardino di cui alla particella 720 sub 502, di pertinenza dell'appartamento del primo piano, è collocato un piccolo manufatto che da notizie assunte dall'occupante dell'appartamento del



piano primo, risulta destinato agli impianti e un pozzo-cisterna per l'acqua che sono a servizio dei due appartamenti, al piano terra ed al piano primo.

Come già esposto, al villino di cui fanno parte l'appartamento al piano terra e l'appartamento al primo piano, è di pertinenza la corte censita al NCEU al foglio 2 particella 720 che circonda il fabbricato. La corte è stata suddivisa in due parti: il lato sinistro, di cui al sub 501, di pertinenza dell'appartamento al piano terra e il lato destro, di cui al sub 502, di pertinenza dell'appartamento al piano primo.

Si mette in evidenza che la scala utilizzata attualmente per accedere agli appartamenti è collocata sul lato destro della corte, sul sub 502, di pertinenza dell'appartamento del primo piano pertanto il proprietario dell'appartamento del piano terra non può accedere alla proprietà in modo autonomo.

Dalle planimetrie catastali risulterebbe che l'appartamento al piano terra sia dotato di ingresso autonomo ma attualmente l'accesso avviene, come sopra accennato, dalla scala di pertinenza dell'appartamento al primo piano. Per consentire l'accesso all'appartamento al piano terra occorrerebbe realizzare una scala esterna di collegamento che consentirebbe di entrare dal giardino direttamente sul balcone nonché interdire l'accesso dalla scala che è di pertinenza dell'appartamento del primo piano.

Come esposto in precedenza l'immobile con atto di divisione del 16.01.1992 diviene di proprietà dei signori ****Omissis**** e ****Omissis**** " ...ai coniugi ****Omissis**** e ****Omissis**** accettanti una quota dei predetti beni e precisamente: casetta con giardino, composta di tre vani e servizi al piano terra e due vani e servizi al piano primo, in catasto alla partita n. 13783, foglio 2, particella 609 sub 1, 609 sub 2 e 720...".

****Omissis**** deceduto il 31.12.2005 lascia la sua quota parte dei beni di 1/2 alla moglie ****Omissis**** e ai figli ****Omissis**** e ****Omissis****.

Sul Certificato di Denuncia di Successione datato 01.03.2006, trascritto all'Agenzia delle Entrate Roma 2 il 04.04.2007, è citato che ****Omissis**** e i due figli ****Omissis**** e ****Omissis**** ereditano la quota di 1/6 della particella 609 sub 1 e sub 2 del foglio 2 del comune di Anzio, abitazione di tipo economico in via Respighi 10 ad Anzio; ma non è citata la particella 720 (corte) che è attualmente presente in catasto sia con il sub 501 nella planimetria catastale dell'appartamento al piano terra e il sub 502 alla planimetria catastale dell'appartamento al piano primo e sia sulla visura catastale dei due appartamenti.

La **particella 720**, corte di pertinenza dell'edificio, **non è stata inserita nell'atto di successione** e dovrebbe essere ancora intestata al defunto ****Omissis****. Per tali considerazioni, essendo la particella 720 parte del pignoramento, l'atto di successione dovrebbe essere aggiornato o corretto considerando anche la corte o giardino.

In base alle considerazioni riportate che tengono conto dello stato attuale dell'immobile, tenuto conto che si è riportato il valore base di mercato ed essendo stata precedentemente determinata la superficie commerciale dell'immobile in oggetto, si giunge ad una valutazione del prezzo unitario di € **1.000,00/mq** ottenendo il seguente valore commerciale dell'immobile:

Valore commerciale immobile rilevato = mq. 111,79 x 1.000,00 €/mq = € 111.790,00

La sottoscritta ritiene dunque che il valore di mercato di € 111.790,00

sia da ritenere equo, congruo ed in linea con i correnti valori di mercato.

Pertanto l'Esperto, per le ragioni su espresse, stima il valore attuale dell'immobile, in:

€ 111.790,00



In cifra tonda:

€ 111.800,00

(euro centoundicimilaottocento/00)

oltre imposte di legge se dovute.

Vendita effettuata a corpo e non a misura.

Trattasi di vendita in asta giudiziaria, l'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Anzio (RM) - Via Ottorino Respighi n.12, piano primo	111,79 mq	1.000,00 €/mq	€ 111.790,00	100,00%	€ 111.790,00
Valore di stima, <i>in cifra tonda</i> :					€ 111.800,00

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.

Colleferro, li 14/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Conserva Giuseppina



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Ottorino Respighi n.12, piano Terra

Trattasi di appartamento al piano terra con corte esclusiva, facente parte di un villino bifamiliare adibito a residenza, distribuito su due piani fuori terra, con corte esclusiva (giardino) per ogni appartamento ed è ubicato in una zona periferica del Comune di Anzio (Roma), in via Ottorino Respighi n. 12.

Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 2, Part. 609, Sub. 502, Categoria A7 Graffato part 720 sub 501

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

Destinazione urbanistica: In base alla Variante Generale al P.R.G. approvata con Delibera Regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004; risulta che il terreno identificato in Catasto al foglio n. 2 con le particelle 609 - 720 ricade in ZONA B5 (nell'ambito dei "PIANI QUADRO DI RIFERIMENTO" approvati con Delibera di G.C. n° 129 del 24 maggio 2005) (ricompresa nel nucleo abusivo, sito a nord della via delle Cinque Miglia, classificato con il N. 9).
..... "15.5 B/5. In queste zone B/5 che pur assimilandosi per caratteristiche ambientali e tipologiche a quelle precedenti già costruite e abitate, urbanizzate parzialmente ecc.- ma sono maggiormente contigue alle zone agricole, valgono le seguenti prescrizioni: • per lotti fino a 1.500 metri quadri si può realizzare un indice di 0,10 metri quadri di superficie utile netta in un unico corpo di fabbrica. Altezza massima 7,5 metri lineari. Superficie coperta massima pari al 25% della superficie del lotto*. * modificato: Superficie coperta massima pari al 60% della superficie utile. Il 25 % della superficie del lotto adiacente alla strada deve essere adibito come uso pubblico, a parcheggio e/o a verde ornamentale con idonea alberatura. • per lotti fino a 5.000 metri quadri si può realizzare un indice di 0,050 metri quadri di superficie utile netta in un unico corpo di fabbrica. Altezza massima 7,5 metri lineari. Superficie coperta massima pari al 20% della superficie del lotto*. * modificato: Superficie coperta massima pari al 60% della superficie utile. Il 30 % della superficie del lotto adiacente alla strada deve essere adibito come uso pubblico, a parcheggio e/o a verde ornamentale con idonea alberatura. • per lotti superiori a 5.000 metri quadri l'indice é di 0,025 mq /mq. di superficie utile netta. In 2 (massimo) corpi di fabbrica. Altezza massima 7,5 metri lineari. Superficie coperta massima pari al 25% della superficie del lotto*. * modificato: Superficie coperta massima pari al 60% della superficie utile. Il 50 % della superficie del lotto adiacente alla strada deve essere adibita come uso pubblico, a parcheggio e/o a verde ornamentale con idonea alberatura. In tutti i casi fa fede la data della presentazione del presente strumento urbanistico per la ripartizione e la misura catastale. Il calcolo della superficie utile avviene in questo modo: se la superficie del lotto è pari o inferiore a 1.500 mq. si moltiplica per la percentuale di pertinenza delle varie zone B3 /B4 / B5. Quando la superficie è superiore, la superficie utile si ottiene moltiplicando 1500 mq. per la percentuale di pertinenza delle varie zone B a cui si aggiunge la percentuale stabilita per i lotti fino a 5000 mq. per la parte eccedente i 1.500 mq. e così di seguito. lo stesso dicasi per le aree da adibire a parcheggio e/o verde pubblico (A esempio: lotto di 1900 mq. in B/3: $1500 \times 20 = 300 + 400 \times 10 = 40$, totale mq 340 di superficie utile e $mq\ 150 + 80 = 230$ da adibire a parcheggio e/o verde pubblico.) Ad aumento della superficie utile aumenta la percentuale della superficie da adibire a verde e a parcheggi a uso pubblico. 16.1 Per le zone B3, B4 e B5 sono consentiti i seguenti usi fatte salve eventuali prescrizioni: U1. 1 Abitazioni e solo per lotti superiori a 5.000 mq anche U3. 1 Singole attività commerciali al dettaglio U3. 2 Pubblici esercizi Nel caso di utilizzo U3.1 e U3.2 oltre alla superficie da adibire a verde o a parcheggio, si debbono aggiungere le quote indicate per le stesse categoria nel Cap II "Disciplina degli utilizzi". U1.1 - Residenza Sono compresi in tale uso gli alloggi e gli spazi di servizio, privati e condominiali, nonché eventuali spazi per lavoro domestico, per attività non nocive e non moleste ai sensi della legislazione vigente. Parcheggi privati 10 mq/100 mc con un minimo di 1 posto auto per alloggio parcheggi pubblici 4 mq/100 mc verde e spazio di uso pubblico 16 mq/100 mc attrezzature di interesse comune 10 mq/100 mc U3.1 - Attività commerciali al dettaglio Sono compresi in tale uso gli spazi di



vendita e di servizio, gli spazi tecnici e di magazzino. Ai fini del dimensionamento degli standard sono esclusi dal conteggio della Su gli spazi tecnici e di magazzino. parcheggi privati 30 mq/100 mq Su con un minimo di 1 posto auto per esercizio commerciale parcheggi pubblici 40 mq/100 mq Su di cui 2 mq ogni 100 di Su a posteggio di biciclette e ciclomotori U3.2 - Pubblici esercizi Sono compresi in tale uso a esempio ristoranti, trattorie, bar, pizzerie, sale di ritrovo e simili e ogni altro locale non compreso nel precedente uso con i relativi spazi destinati al pubblico, gli spazi di servizio, gli spazi tecnici e di magazzino. Sono esclusi i locali per lo svago. Ai fini del dimensionamento degli standard sono esclusi dal conteggio della Su gli spazi tecnici e di magazzino. parcheggi privati 30 mq/100 mq Su con un minimo di un posto auto per esercizio parcheggi pubblici 40 mq/100 mq Su di cui 6 mq ogni 100 di Su a posteggio di biciclette, ciclomotori e motocicli. U3.3 - Usi vari di tipo diffusivo Sono compresi in tale uso uffici, studi professionali, assistenza sanitaria di base, artigianato di servizio e laboratori artigianali non molesti o nocivi ai sensi delle norme vigenti, attività culturali, ricreative e simili purché non siano insediati in unità edilizie o in complessi edificati in cui siano presenti altri usi. Non dovranno occupare una Su superiore al 40% della Su complessiva con un massimo di mq 300 Su per ogni unità d'uso. parcheggi privati 30 mq/100 mq Su con un minimo di un posto auto per ogni unità d'uso insediata parcheggi pubblici 30 mq/100 mq Su articolo 17 Attività alberghiero-ricettiva in tutte le zone B Per attività alberghiero-ricettiva in tutte le zone B la superficie ammessa é di 0,6 mq/mq con altezza fino a 12,5 m, superficie coperta non superiore al 40% del lotto che deve avere una dimensione non inferiore a 1 ha (lotto minimo = 10.000 mq.) Nel centro urbano le attività alberghiere sono normate diversamente. (ved. articolo n° 21.7) E' indispensabile la presenza di un parcheggio (anche interrato) pari ad almeno mq. 40 per ogni stanza (vedasi anche il capitolo degli usi). articolo 18 Marciapiedi In tutte le zone B prospettanti su strade di qualsiasi tipo e natura purché pubbliche, é fatto l'obbligo in caso di demolizione e ricostruzione o di nuova costruzione, di realizzare un marciapiede all'interno del proprio lotto di larghezza non inferiore a metri 1,8 per tutto il tratto adiacente alle strade. Il marciapiede deve essere realizzato in materiale non bituminoso, per es. con "autobloccanti" o con cubetti di porfido o con lastre di trachite. articolo 19 Industrie esistenti Sono da considerarsi zona B anche le industrie esistenti al di fuori delle aree esplicitamente individuate segnate nella cartografia alla scala 1.2000 e disciplinate nel paragrafo successivo (zone D). Nel caso di trasformazione in residenza o attività ricettiva valgono i seguenti parametri: superficie coperta non superiore al 30% del lotto, in caso di uso residenziale e del 40% del lotto se ricettivo. Superficie utile Su uguale alla Su industriale esistente, altezza massima 7,5 metri (2 piani). BURL DEL 19 FEBBRAIO 2005 - N. 5 DELIBERAZIONE DI G. REGIONALE DEL 17 DICEMBRE 2004 - N. 1259 - APPROVAZIONE SOTTOZONE B3 ,B4, B5 - Risultano ricomprese in tali sottozone le aree individuate nel PRG del 74 come zone agricole classificate, impropriamente, "G": G1: case unifamiliari con giardino, Iff 0,2mc/mq, lotto minimo 2.500 mq; G2a: case unifamiliari con orto, Iff 0,1mc/mq, lotto minimo 5.000/10.000 mq; G2b: agro anziate, Iff 0.03mc/mq, lotto minimo 10.000; G3: agro anziate vincolato, Iff 0,02mc/mq, lotto minimo 50.000 mq. La normativa viene articolata in relazione alla superficie del lotto così come definita, per la ripartizione e la misura catastale, alla data di presentazione/adozione della Variante di Piano. Sottozona B5 - - Lotti fino a Mq 1.500 Indice di edificabilità previsto è pari a : 0.10 mq/mq; Numero di piani 2 con altezza max pari a ml 7,50; Superficie coperta : 60 % della superficie utile (SUL); Unico corpo di fabbrica; Percentuale del 25% della superficie del lotto da adibire ad aree ad uso pubblico di verde e parcheggi in adiacenza alla sede stradale; - Lotti fino a Mq 5.000 Indice di edificabilità previsto è pari a : 0.05 mq/mq; Numero di piani 2 con altezza max pari a ml 7,50; Superficie coperta : 60 % della superficie utile (SUL); Unico corpo di fabbrica; Percentuale del 30% della superficie del lotto da adibire ad aree ad uso pubblico di verde e parcheggi in adiacenza alla sede stradale; Lotti superiori a Mq 5.000 Indice di edificabilità previsto è pari a : 0.025 mq/mq; Numero di piani 2 con altezza max pari a ml 7,50; Superficie coperta : 60 % della superficie utile (SUL); Max 2 corpi di fabbrica; Percentuale del 50% della superficie del lotto da adibire ad aree ad uso pubblico di verde e parcheggi in adiacenza alla sede stradale; In merito alle sottozone "B3", "B4", "B5", Premesso che: la normativa della Variante per tali sottozone B3, B4, B5, prevede l'intervento diretto con l'obbligo di destinazione ad uso pubblico di quote percentuali della superficie oggetto dell'area di intervento variabile a secondo dell'ampiezza del lotto di proprietà, da un minimo del 10% (lotto < a mq 1500) fino al 50% (lotto > a mq 5000) differenziato per le diverse sottozone. Gli indici parimenti risultano variabili da 0.20 mq./mq a 0.025 mq/mq a secondo dell'ampiezza del lotto in riferimento alla sottozona in cui ricadono. La normativa prevista per le suddette sottozone verrà applicata alle superfici dei lotti di proprietà come definiti dall'accatastamento avvenuto prima dell'adozione del Piano, così da impedire che con successivi frazionamenti avvenga un



moltiplicarsi dei lotti , configurando di conseguenza un diverso assetto urbanistico. La destinazione ad uso pubblico della quota proporzionale alla superficie del lotto, che dovrà trovare collocazione in adiacenza alla strada e che dovrà essere mantenuta a verde ornamentale e/o parcheggio, è finalizzata alla riqualificazione del territorio nel suo insieme e non viene comunque utilizzata per il raggiungimento degli standards urbanistici che trovano nel Piano altre specifiche collocazioni. Quanto sopra sia in considerazione che gli standards urbanistici risultano definiti e localizzati nel Piano con riferimento agli abitanti previsti sia residenti che stagionali, sia in considerazione che a questi standards, con la normativa prevista per l'edificabilità delle aree residue, si aggiungeranno ulteriori aree destinate a verde e parcheggi di uso pubblico che, seppure con un disegno non prioritariamente definito, potranno contribuire ad integrare gli standard di Piano. La prevista destinazione d'uso a verde e parcheggi per tutte le sopra indicate zone che costituiranno la struttura urbana di Anzio, conferma la scelta del progettista condivisa dall'Amm.ne di arricchire e riequilibrare l'abitat del territorio con dotazioni di verde ambientale ecologico oltre il verde pubblico previsto per legge dagli standard urbanistici, con la finalità dichiarata del raggiungimento nel tempo di una migliore qualità della vita sia degli abitanti di Anzio che dei turisti. Il Comitato, pur condividendo le scelte progettuali che definiscono il Piano, riscontrato che : Le suddette sottozone B3, B4, B5 , individuano nell'ambito di tutto il territorio: - aree completamente urbanizzate ed ampiamente asservite all'edificazione in cui gli interventi edilizi assumono un carattere di residualità nel contesto edilizio preesistente. - aree con edificazione rada e pertanto non classificabile come "B" ai sensi del richiamato D.M.1444/68; - aree abusivamente realizzate , interconnesse con le aree sopra indicate, per le quali il progettista non ha previsto una diversa zonizzazione e specifica normativa. Le aree completamente urbanizzate rispetto a quelle parzialmente urbanizzate, come rappresentato dal Comune, trovano la loro collocazione nell'ambito del territorio comunale con riferimento alla dividente costituita dalla via delle Cinque Miglia, che ha rappresentato storicamente una linea di separazione ideale e di fatto tra la zona connotata da una edilizia di variegata consistenza a carattere prevalentemente residenziale, posta a Sud, da una zona boscata e periferica a carattere prevalentemente agricolo, posta a Nord; Propone che: Sottozona B5 posta a Nord della via di Cinque Miglia Sia preclusa la possibilità di attuazione diretta prevista dalla normativa per le aree, esterne ai nuclei abusivi come di seguito individuati , in considerazione che le stesse non corrispondono al dettato del DM 144/68 e che non risultano dotate di opere di urbanizzazione. Le suddette aree dovranno essere riclassificate come C5, mantenendo la stessa normativa in merito alle superfici dei lotti e relativi indici previsti per la sottozona B5; Per la loro attuazione necessiti la redazione di piani di lottizzazione convenzionata estesi a comparti di intervento definiti dall'Ufficio di Piano, qualora le aree in essi ricomprese risultino appartenere a più proprietari, sia prevista la costituzione di Consorzi urbanistici così come definiti dall'art. 3 delle NTA del presente Piano, per garantire una progettazione unitaria e la stipula di una convenzione prima del rilascio dei singoli permessi di costruire. Residue aree in B3, B4, B5 In merito alle rimanenti aree classificate B3, B4, B5, riscontrato che le stesse, pur in parte non corrispondendo al dettato del DM 1444/68, risultano urbanizzate e connesse con il tessuto urbano, per conformarsi comunque allo spirito di impostazione del P.R.G. adottato dall'Amministrazione, che persegue l'obiettivo di realizzare una riqualificazione urbana del territorio di Anzio , con un rapporto che privilegia il verde all'edificato, si ritiene che tali aree possano essere attuate con la normativa prevista dalle relative sottozone B3, B4, B5, integrata dalle seguenti prescrizioni da riportare nelle NTA: - Dovranno essere preventivamente approvati dalla Giunta Comunale dei Piani Quadro di riferimento predisposti dall'Ufficio di Piano del Comune Tali Piani, sulla base di un preciso ed documentato rilevamento dello stato di fatto e dei tracciati stradali esistenti e previsti, dovranno dettare prescrizioni tendenti a consentire la realizzazione di una viabilità funzionale sia all'interno che all'esterno del comparto individuato dal Piano stesso, curando inoltre che le previste destinazioni ad uso pubblico di aree al Comune per i parcheggi e soprattutto per il verde , nei rapporti e modalità dettate dalla normativa delle sottozone "B3, "B4"e "B5", sia prevista una possibile interconnessione tra loro così da consentire la realizzazione di percorsi pedonali e piste ciclabili alternative alla viabilità ordinaria. Tali Piani potranno anche essere proposti dai privati e verificati dall'Ufficio di Piano prima di essere approvati dalla Giunta. - Dovrà essere prevista la stipula di una convenzione che definisca i modi ed i tempi per la realizzazione degli interventi pubblici e di uso pubblico da realizzare. - Le aree di cui è prevista la destinazione ad uso pubblico, da adibire a parcheggio e verde pubblico, non dovranno pertanto essere recintate. Resta comunque fermo l'obbligo da parte dei richiedenti il permesso di costruire, sia della esecuzione che della manutenzione delle opere previste nel Piano Quadro, compresa la piantumazione con idonee alberature e la realizzazione dei



parcheggi da prevedere con sottofondo permeabile inerbito carrabile. - La costituzione di servitù di uso pubblico, necessaria per garantire la fruizione pubblica delle suddette aree e gli obblighi derivanti, dovranno essere sottoscritti con la stipula di un atto notarile trascritto e registrato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari prima del rilascio del permesso di costruire. Nello stesso atto dovrà essere sottoscritto il vincolo di non edificandi dell'area complessiva di pertinenza dell'edificio indicata nella richiesta del permesso di costruire. - L'Ufficio di Piano ed il Responsabile del procedimento per il rilascio del permesso di costruire dovranno verificare che l'area interessata dalla richiesta di costruzione non sia già asservita e/o oggetto di precedenti interventi edilizi anche abusivi. - Non potranno essere rilasciati permessi di costruzione prima se l'area oggetto dell'intervento non sia servita da tutte le opere di urbanizzazione primaria. - Per tutte le sottozone "B" la distanza dei nuovi fabbricati dai confini non dovrà essere inferiore a ml 5,00, dovrà inoltre essere rispettata la distanza minima assoluta di ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche se esistenti. - Le sedi stradali, nuove o esistenti da adeguare, dovranno avere una larghezza non inferiore a ml 6.00, integrati dai marciapiedi così come previsti dall'art.18 delle NTA. - La distanza tra le nuove costruzioni dal confine stradale dovrà essere conforme a quanto prescritto dal D.M. 02.04.1968 n. 1404. In conseguenza dell'emendamento, riportato nella Delibera del Consiglio Comunale n.23 dell' 11.03.2002, di adozione del Piano, relativo alla modifica della zona di rispetto del depuratore di Colle Cocchino, si prescrive che le aree zonizzate all'interno dell'originario vincolo come area verde di pertinenza privata, per la parte esterna alla nuova perimetrazione riportata nella planimetria allegata alla suddetta delibera, sia classificata come zona B3. In merito alle aree abusive riscontrato che : Le stesse, come sopra riportato, non risultano distinte dalla zonizzazione delle residue aree B3, B4, B5, avendo il progettista provveduto solo successivamente alla adozione, in sede di esame delle osservazioni, ad allegare una tavola, la n. 7 bis, in cui risultano riportati i diversi nuclei abusivi, per l'esattezza in numero di 37, individuati con la perimetrazione prescritta dalla L.R. 28/80. Tali perimetrazioni sono state oggetto di approvazione con specifiche delibere di Consiglio comunale e, successivamente alla prevista pubblicazione, lo stesso Consiglio ha provveduto all'esame delle osservazioni. Non risulta completata la procedura con l'invio alla Regione delle suddette perimetrazioni e dei rispettivi Piani di Recupero. Dalla suddetta specifica tavola n. 7 bis, si riscontra che i 37 nuclei abusivi appaiono collocati in forma sparsa e frammentaria su tutto il territorio comunale e variano sia per ampiezza che per consistenza edilizia. Da una verifica eseguita a seguito di ulteriori dati e notizie fornite dall'Amministrazione si è riscontrato che dei sopradetti nuclei, alcuni, in particolare quelli prossimi al centro abitato consolidato, risultano inseriti nel contesto edificato dotato di infrastrutture (strade, fognature acque nere collegate a depuratori, impianti della pubblica illuminazione, rete idrica, etc.). Il Comitato ritiene che: Apparirebbe inutile l'applicazione della redazione dei Piani di Recupero previsti dalla L.R. 28/80 per quei nuclei abusivi che, inseriti nel contesto dell'edificato posto a Sud del territorio ed in cui si riscontra l'esistenza di tutte le opere di urbanizzazione primaria e per i quali, con l'applicazione della normativa prevista per le sottozone B3,B4,B5 , in cui ricadono, che prevede la destinazione ad uso pubblico di aree per il verde ed i parcheggi in aggiunta a quelli previsti dagli standard, si attuerebbe il recupero dei suddetti nuclei, con un processo definito dal progettista di "autorecupero". La procedura di attuazione diretta non possa essere applicata a quei nuclei abusivi, localizzati a Nord del territorio comunale, per i quali, data la riscontrata insufficienza delle opere di infrastruttura primaria, dovrà essere applicata la procedura prevista dalla L.R. 28/80 con l'attuazione dei Piani di Recupero. La zonizzazione e la normativa da applicare alle aree all'interno dei perimetri dei suddetti nuclei, che risultano individuati nella tav. 7 bis con i numeri da 1 a 13, debba essere quella riportata dalla zonizzazione del Piano riferita alle previste sottozone B3, B4, B5, E1,E2, e servizi di standards urbanistici. Le prescrizioni riportate a pag. 18 della presente Voto al cap. "Residue Aree in B3 B4 B5" si intendono comunque da applicare anche ai nuclei abusivi già perimetrati dall'A.C. con delibera del C.C. n. 20/94 e n. 35/99. Art.17 "Attività alberghieroricettiva in tutte le zone "B". Si prescrive che la suddetta norma, che consente di realizzare in tutte le zone B su di un'area non inferiore ad 1 ettaro una SUL pari a 0.60 mq/mq, sia integrata ai fini di evitare possibili successivi diversi utilizzi, con l'obbligo che la specifica destinazione d'uso ad attività alberghiero ricettiva dovrà risultare vincolata con specifico atto notarile trascritto a cui è subordinato il rilascio del permesso a costruire nonché l'agibilità e l'esercizio. BURL DEL 20 NOVEMBRE 2010 - N. 43 DELIBERAZIONE DI G. REGIONALE DEL 15 OTTOBRE 2010 - N. 455 - APPROVAZIONE. VARIANTE COMUNE DI ANZIO (RM). VARIANTE ALL'ART. 15 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE RELATIVAMENTE AL NUMERO DEI CORPI DI FABBRICA NELLE ZONE B/4 E B/5, ADOTTATA CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO



COMUNALE N. 5 DEL 23 FEBBRAIO 2009. ART. 15.5 B/5 (...) OMISSIS • per lotti fino a 1.500 metri quadri si può realizzare un indice di 0,10 mq/mq di superficie utile netta in un unico corpo di fabbrica. Altezza massima 7,5 metri. Superficie coperta massima pari al 60% della superficie utile. Il 25 % della superficie del lotto adiacente alla strada deve essere adibito come uso pubblico, a parcheggio e/o a verde ornamentale con idonea alberatura. • per lotti fino a 5.000 metri quadri si può realizzare un indice di 0,050 mq/mq di superficie utile netta in un unico corpo di fabbrica. Altezza massima 7,5 metri. Superficie coperta massima pari al 60% della superficie utile. Il 30 % della superficie del lotto adiacente alla strada deve essere adibito come uso pubblico, a parcheggio e/o a verde ornamentale con idonea alberatura. • per lotti superiori a 5.000 metri quadri l'indice è di 0,025 mq/mq di superficie utile netta in 2 (massimo) corpi di fabbrica. Altezza massima 7,5 metri. Superficie coperta massima pari al 60% della superficie utile. Il 50 % della superficie del lotto adiacente alla strada deve essere adibita come uso pubblico, a parcheggio e/o a verde ornamentale con idonea alberatura. In tutti i casi fa fede la data della presentazione del presente strumento urbanistico per la ripartizione e la misura catastale. Il numero di corpi di fabbrica realizzabili nelle presenti zone B/5 è il seguente: 1. Per lotti fino a 3.000 mq: numero massimo: un corpo di fabbrica; 2. Per lotti superiori a 3.000 mq ed inferiori od uguali a 6.000 mq: numero massimo: due corpi di fabbrica; 3. Per lotti superiori a 6.000 mq: numero massimo: tre corpi di fabbrica...”

Il Certificato di Destinazione Urbanistica integrale è riportato nell'**Allegato "A"** alla presente Relazione.



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Ottorino Respighi n. 12, piano primo

Trattasi di appartamento con corte esclusiva al piano primo, facente parte di un villino bifamiliare adibito a residenza, distribuito su due piani fuori terra, con corte esclusiva per ogni appartamento ed è ubicato in una zona periferica del Comune di Anzio (Roma), in via Ottorino Respighi n. 12. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 609, Sub. 503, Categoria A7, Graffato part 720 sub 502 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: In base alla Variante Generale al P.R.G. approvata con Delibera Regionale n. 1259 del 17 dicembre 2004; risulta che il terreno identificato in Catasto al foglio n. 2 con le particelle 609 - 720 ricade in ZONA B5 (nell'ambito dei "PIANI QUADRO DI RIFERIMENTO" approvati con Delibera di G.C. n° 129 del 24 maggio 2005) (ricompresa nel nucleo abusivo, sito a nord della via delle Cinque Miglia, classificato con il N. 9).
..... "15.5 B/5. In queste zone B/5 che pur assimilandosi per caratteristiche ambientali e tipologiche a quelle precedenti già costruite e abitate, urbanizzate parzialmente ecc.- ma sono maggiormente contigue alle zone agricole, valgono le seguenti prescrizioni: • per lotti fino a 1.500 metri quadri si può realizzare un indice di 0,10 metri quadri di superficie utile netta in un unico corpo di fabbrica. Altezza massima 7,5 metri lineari. Superficie coperta massima pari al 25% della superficie del lotto*. * modificato: Superficie coperta massima pari al 60% della superficie utile. Il 25 % della superficie del lotto adiacente alla strada deve essere adibito come uso pubblico, a parcheggio e/o a verde ornamentale con idonea alberatura. • per lotti fino a 5.000 metri quadri si può realizzare un indice di 0,050 metri quadri di superficie utile netta in un unico corpo di fabbrica. Altezza massima 7,5 metri lineari. Superficie coperta massima pari al 20% della superficie del lotto*. * modificato: Superficie coperta massima pari al 60% della superficie utile. Il 30 % della superficie del lotto adiacente alla strada deve essere adibito come uso pubblico, a parcheggio e/o a verde ornamentale con idonea alberatura. • per lotti superiori a 5.000 metri quadri l'indice é di 0,025 mq /mq. di superficie utile netta. In 2 (massimo) corpi di fabbrica. Altezza massima 7,5 metri lineari. Superficie coperta massima pari al 25% della superficie del lotto*. * modificato: Superficie coperta massima pari al 60% della superficie utile. Il 50 % della superficie del lotto adiacente alla strada deve essere adibita come uso pubblico, a parcheggio e/o a verde ornamentale con idonea alberatura. In tutti i casi fa fede la data della presentazione del presente strumento urbanistico per la ripartizione e la misura catastale. Il calcolo della superficie utile avviene in questo modo: se la superficie del lotto è pari o inferiore a 1.500 mq. si moltiplica per la percentuale di pertinenza delle varie zone B3 /B4 / B5. Quando la superficie è superiore, la superficie utile si ottiene moltiplicando 1500 mq. per la percentuale di pertinenza delle varie zone B a cui si aggiunge la percentuale stabilita per i lotti fino a 5000 mq. per la parte eccedente i 1.500 mq. e così di seguito. lo stesso dicasi per le aree da adibire a parcheggio e/o verde pubblico (A esempio: lotto di 1900 mq. in B/3: $1500 \times 20 = 300 + 400 \times 10 = 40$, totale mq 340 di superficie utile e mq $150 + 80 = 230$ da adibire a parcheggio e/o verde pubblico.) Ad aumento della superficie utile aumenta la percentuale della superficie da adibire a verde e a parcheggi a uso pubblico. 16.1 Per le zone B3, B4 e B5 sono consentiti i seguenti usi fatte salve eventuali prescrizioni: U1. 1 Abitazioni e solo per lotti superiori a 5.000 mq anche U3. 1 Singole attività commerciali al dettaglio U3. 2 Pubblici esercizi Nel caso di utilizzo U3.1 e U3.2 oltre alla superficie da adibire a verde o a parcheggio, si debbono aggiungere le quote indicate per le stesse categoria nel Cap II "Disciplina degli utilizzi". U1.1 - Residenza Sono compresi in tale uso gli alloggi e gli spazi di servizio, privati e condominiali, nonché eventuali spazi per lavoro domestico, per attività non nocive e non moleste ai sensi della legislazione vigente. Parcheggi privati 10 mq/100 mc con un minimo di 1 posto auto per alloggio parcheggi pubblici 4 mq/100 mc verde e spazio di uso pubblico 16 mq/100 mc attrezzature di interesse comune 10 mq/100 mc U3.1 - Attività commerciali al dettaglio Sono compresi in tale uso gli spazi di vendita e di servizio, gli spazi tecnici e di magazzino. Ai fini del dimensionamento degli standard sono esclusi dal conteggio della Su gli spazi tecnici e di magazzino. parcheggi privati 30 mq/100 mq Su con un minimo di 1 posto auto per esercizio commerciale parcheggi pubblici 40 mq/100 mq Su di cui 2 mq ogni 100 di Su a posteggio di biciclette e ciclomotori U3.2 - Pubblici esercizi Sono compresi in tale uso a esempio ristoranti, trattorie, bar, pizzerie, sale di ritrovo e simili e ogni altro locale non compreso nel



precedente uso con i relativi spazi destinati al pubblico, gli spazi di servizio, gli spazi tecnici e di magazzino. Sono esclusi i locali per lo svago. Ai fini del dimensionamento degli standard sono esclusi dal conteggio della Su gli spazi tecnici e di magazzino. parcheggi privati 30 mq/100 mq Su con un minimo di un posto auto per esercizio parcheggi pubblici 40 mq/100 mq Su di cui 6 mq ogni 100 di Su a posteggio di biciclette, ciclomotori e motocicli. U3.3 - Usi vari di tipo diffusivo Sono compresi in tale uso uffici, studi professionali, assistenza sanitaria di base, artigianato di servizio e laboratori artigianali non molesti o nocivi ai sensi delle norme vigenti, attività culturali, ricreative e simili purché non siano insediati in unità edilizie o in complessi edificati in cui siano presenti altri usi. Non dovranno occupare una Su superiore al 40% della Su complessiva con un massimo di mq 300 Su per ogni unità d'uso. parcheggi privati 30 mq/100 mq Su con un minimo di un posto auto per ogni unità d'uso insediata parcheggi pubblici 30 mq/100 mq Su articolo 17 Attività alberghiero-ricettiva in tutte le zone B Per attività alberghiero-ricettiva in tutte le zone B la superficie ammessa é di 0,6 mq/mq con altezza fino a 12,5 m, superficie coperta non superiore al 40% del lotto che deve avere una dimensione non inferiore a 1 ha (lotto minimo = 10.000 mq.) Nel centro urbano le attività alberghiere sono normate diversamente. (ved. articolo n° 21.7) E' indispensabile la presenza di un parcheggio (anche interrato) pari ad almeno mq. 40 per ogni stanza (vedasi anche il capitolo degli usi). articolo 18 Marciapiedi In tutte le zone B prospettanti su strade di qualsiasi tipo e natura purché pubbliche, é fatto l'obbligo in caso di demolizione e ricostruzione o di nuova costruzione, di realizzare un marciapiede all'interno del proprio lotto di larghezza non inferiore a metri 1,8 per tutto il tratto adiacente alle strade. Il marciapiede deve essere realizzato in materiale non bituminoso, per es. con "autobloccanti" o con cubetti di porfido o con lastre di trachite. articolo 19 Industrie esistenti Sono da considerarsi zona B anche le industrie esistenti al di fuori delle aree esplicitamente individuate segnate nella cartografia alla scala 1.2000 e disciplinate nel paragrafo successivo (zone D). Nel caso di trasformazione in residenza o attività ricettiva valgono i seguenti parametri: superficie coperta non superiore al 30% del lotto, in caso di uso residenziale e del 40% del lotto se ricettivo. Superficie utile Su uguale alla Su industriale esistente, altezza massima 7,5 metri (2 piani). BURL DEL 19 FEBBRAIO 2005 - N. 5 DELIBERAZIONE DI G. REGIONALE DEL 17 DICEMBRE 2004 - N. 1259 - APPROVAZIONE SOTTOZONE B3 ,B4, B5 - Risultano ricomprese in tali sottozone le aree individuate nel PRG del 74 come zone agricole classificate, impropriamente, "G": G1: case unifamiliari con giardino, Iff 0,2mc/mq, lotto minimo 2.500 mq; G2a: case unifamiliari con orto, Iff 0,1mc/mq, lotto minimo 5.000/10.000 mq; G2b: agro anziate, Iff 0.03mc/mq, lotto minimo 10.000; G3: agro anziate vincolato, Iff 0,02mc/mq, lotto minimo 50.000 mq. La normativa viene articolata in relazione alla superficie del lotto così come definita, per la ripartizione e la misura catastale, alla data di presentazione/adozione della Variante di Piano. Sottozona B5 - - Lotti fino a Mq 1.500 Indice di edificabilità previsto è pari a : 0.10 mq/mq; Numero di piani 2 con altezza max pari a ml 7,50; Superficie coperta : 60 % della superficie utile (SUL); Unico corpo di fabbrica; Percentuale del 25% della superficie del lotto da adibire ad aree ad uso pubblico di verde e parcheggi in adiacenza alla sede stradale; - Lotti fino a Mq 5.000 Indice di edificabilità previsto è pari a : 0.05 mq/mq; Numero di piani 2 con altezza max pari a ml 7,50; Superficie coperta : 60 % della superficie utile (SUL); Unico corpo di fabbrica; Percentuale del 30% della superficie del lotto da adibire ad aree ad uso pubblico di verde e parcheggi in adiacenza alla sede stradale; Lotti superiori a Mq 5.000 Indice di edificabilità previsto è pari a : 0.025 mq/mq; Numero di piani 2 con altezza max pari a ml 7,50; Superficie coperta : 60 % della superficie utile (SUL); Max 2 corpi di fabbrica; Percentuale del 50% della superficie del lotto da adibire ad aree ad uso pubblico di verde e parcheggi in adiacenza alla sede stradale; In merito alle sottozone "B3", "B4", "B5", Premesso che: la normativa della Variante per tali sottozone B3, B4, B5, prevede l'intervento diretto con l'obbligo di destinazione ad uso pubblico di quote percentuali della superficie oggetto dell'area di intervento variabile a secondo dell'ampiezza del lotto di proprietà, da un minimo del 10% (lotto < a mq 1500) fino al 50% (lotto > a mq 5000) differenziato per le diverse sottozone. Gli indici parimenti risultano variabili da 0.20 mq./mq a 0.025 mq/mq a secondo dell'ampiezza del lotto in riferimento alla sottozona in cui ricadono. La normativa prevista per le suddette sottozone verrà applicata alle superfici dei lotti di proprietà come definiti dall'accatastamento avvenuto prima dell'adozione del Piano, così da impedire che con successivi frazionamenti avvenga un moltiplicarsi dei lotti , configurando di conseguenza un diverso assetto urbanistico. La destinazione ad uso pubblico della quota proporzionale alla superficie del lotto, che dovrà trovare collocazione in adiacenza alla strada e che dovrà essere mantenuta a verde ornamentale e/o parcheggio, è finalizzata alla riqualificazione del territorio nel suo insieme e non viene comunque utilizzata per il raggiungimento degli standards urbanistici che trovano nel Piano altre specifiche collocazioni. Quanto sopra sia in considerazione



che gli standards urbanistici risultano definiti e localizzati nel Piano con riferimento agli abitanti previsti sia residenti che stagionali, sia in considerazione che a questi standards, con la normativa prevista per l'edificabilità delle aree residue, si aggiungeranno ulteriori aree destinate a verde e parcheggi di uso pubblico che, seppure con un disegno non prioritariamente definito, potranno contribuire ad integrare gli standard di Piano. La prevista destinazione d'uso a verde e parcheggi per tutte le sopra indicate zone che costituiranno la struttura urbana di Anzio, conferma la scelta del progettista condivisa dall'Amm.ne di arricchire e riequilibrare l'abitat del territorio con dotazioni di verde ambientale ecologico oltre il verde pubblico previsto per legge dagli standard urbanistici, con la finalità dichiarata del raggiungimento nel tempo di una migliore qualità della vita sia degli abitanti di Anzio che dei turisti. Il Comitato, pur condividendo le scelte progettuali che definiscono il Piano, riscontrato che : Le suddette sottozone B3, B4, B5 , individuano nell'ambito di tutto il territorio: - aree completamente urbanizzate ed ampiamente asservite all'edificazione in cui gli interventi edilizi assumono un carattere di residualità nel contesto edilizio preesistente. - aree con edificazione rada e pertanto non classificabile come "B" ai sensi del richiamato D.M.1444/68; - aree abusivamente realizzate , interconnesse con le aree sopra indicate, per le quali il progettista non ha previsto una diversa zonizzazione e specifica normativa. Le aree completamente urbanizzate rispetto a quelle parzialmente urbanizzate, come rappresentato dal Comune, trovano la loro collocazione nell'ambito del territorio comunale con riferimento alla dividente costituita dalla via delle Cinque Miglia, che ha rappresentato storicamente una linea di separazione ideale e di fatto tra la zona connotata da una edilizia di variegata consistenza a carattere prevalentemente residenziale, posta a Sud, da una zona boscata e periferica a carattere prevalentemente agricolo, posta a Nord; Propone che: Sottozona B5 posta a Nord della via di Cinque Miglia Sia preclusa la possibilità di attuazione diretta prevista dalla normativa per le aree, esterne ai nuclei abusivi come di seguito individuati , in considerazione che le stesse non corrispondono al dettato del DM 144/68 e che non risultano dotate di opere di urbanizzazione. Le suddette aree dovranno essere riclassificate come C5, mantenendo la stessa normativa in merito alle superfici dei lotti e relativi indici previsti per la sottozona B5; Per la loro attuazione necessita la redazione di piani di lottizzazione convenzionata estesi a comparti di intervento definiti dall'Ufficio di Piano, qualora le aree in essi ricomprese risultino appartenere a più proprietari, sia prevista la costituzione di Consorzi urbanistici così come definiti dall'art. 3 delle NTA del presente Piano, per garantire una progettazione unitaria e la stipula di una convenzione prima del rilascio dei singoli permessi di costruire. Residue aree in B3, B4, B5 In merito alle rimanenti aree classificate B3, B4, B5, riscontrato che le stesse, pur in parte non corrispondendo al dettato del DM 1444/68, risultano urbanizzate e connesse con il tessuto urbano, per conformarsi comunque allo spirito di impostazione del P.R.G. adottato dall'Amministrazione, che persegue l'obiettivo di realizzare una riqualificazione urbana del territorio di Anzio , con un rapporto che privilegia il verde all'edificato, si ritiene che tali aree possano essere attuate con la normativa prevista dalle relative sottozone B3, B4, B5, integrata dalle seguenti prescrizioni da riportare nelle NTA: - Dovranno essere preventivamente approvati dalla Giunta Comunale dei Piani Quadro di riferimento predisposti dall'Ufficio di Piano del Comune Tali Piani, sulla base di un preciso ed documentato rilevamento dello stato di fatto e dei tracciati stradali esistenti e previsti, dovranno dettare prescrizioni tendenti a consentire la realizzazione di una viabilità funzionale sia all'interno che all'esterno del comparto individuato dal Piano stesso, curando inoltre che le previste destinazioni ad uso pubblico di aree al Comune per i parcheggi e soprattutto per il verde , nei rapporti e modalità dettate dalla normativa delle sottozone "B3, "B4"e "B5", sia prevista una possibile interconnessione tra loro così da consentire la realizzazione di percorsi pedonali e piste ciclabili alternative alla viabilità ordinaria. Tali Piani potranno anche essere proposti dai privati e verificati dall'Ufficio di Piano prima di essere approvati dalla Giunta. - Dovrà essere prevista la stipula di una convenzione che definisca i modi ed i tempi per la realizzazione degli interventi pubblici e di uso pubblico da realizzare. - Le aree di cui è prevista la destinazione ad uso pubblico, da adibire a parcheggio e verde pubblico, non dovranno pertanto essere recintate. Resta comunque fermo l'obbligo da parte dei richiedenti il permesso di costruire, sia della esecuzione che della manutenzione delle opere previste nel Piano Quadro, compresa la piantumazione con idonee alberature e la realizzazione dei parcheggi da prevedere con sottofondo permeabile inerbito carrabile. - La costituzione di servitù di uso pubblico, necessaria per garantire la fruizione pubblica delle suddette aree e gli obblighi derivanti, dovranno essere sottoscritti con la stipula di un atto notarile trascritto e registrato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari prima del rilascio del permesso di costruire. Nello stesso atto dovrà essere sottoscritto il vincolo di non edificandi dell'area complessiva di pertinenza dell'edificio indicata nella richiesta del permesso di



costruire. - L'Ufficio di Piano ed il Responsabile del procedimento per il rilascio del permesso di costruire dovranno verificare che l'area interessata dalla richiesta di costruzione non sia già asservita e/o oggetto di precedenti interventi edilizi anche abusivi. - Non potranno essere rilasciati permessi di costruzione prima se l'area oggetto dell'intervento non sia servita da tutte le opere di urbanizzazione primaria. - Per tutte le sottozone "B" la distanza dei nuovi fabbricati dai confini non dovrà essere inferiore a ml 5,00, dovrà inoltre essere rispettata la distanza minima assoluta di ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche se esistenti. - Le sedi stradali, nuove o esistenti da adeguare, dovranno avere una larghezza non inferiore a ml 6.00, integrati dai marciapiedi così come previsti dall'art.18 delle NTA. - La distanza tra le nuove costruzioni dal confine stradale dovrà essere conforme a quanto prescritto dal D.M. 02.04.1968 n. 1404. In conseguenza dell'emendamento, riportato nella Delibera del Consiglio Comunale n.23 dell' 11.03.2002, di adozione del Piano, relativo alla modifica della zona di rispetto del depuratore di Colle Cocchino, si prescrive che le aree zonizzate all'interno dell'originario vincolo come area verde di pertinenza privata, per la parte esterna alla nuova perimetrazione riportata nella planimetria allegata alla suddetta delibera, sia classificata come zona B3. In merito alle aree abusive riscontrato che : Le stesse, come sopra riportato, non risultano distinte dalla zonizzazione delle residue aree B3, B4, B5, avendo il progettista provveduto solo successivamente alla adozione, in sede di esame delle osservazioni, ad allegare una tavola, la n. 7 bis, in cui risultano riportati i diversi nuclei abusivi, per l'esattezza in numero di 37, individuati con la perimetrazione prescritta dalla L.R. 28/80. Tali perimetrazioni sono state oggetto di approvazione con specifiche delibere di Consiglio comunale e, successivamente alla prevista pubblicazione, lo stesso Consiglio ha provveduto all'esame delle osservazioni. Non risulta completata la procedura con l'invio alla Regione delle suddette perimetrazioni e dei rispettivi Piani di Recupero. Dalla suddetta specifica tavola n. 7 bis, si riscontra che i 37 nuclei abusivi appaiono collocati in forma sparsa e frammentaria su tutto il territorio comunale e variano sia per ampiezza che per consistenza edilizia. Da una verifica eseguita a seguito di ulteriori dati e notizie fornite dall'Amministrazione si è riscontrato che dei sopradetti nuclei, alcuni, in particolare quelli prossimi al centro abitato consolidato, risultano inseriti nel contesto edificato dotato di infrastrutture (strade, fognature acque nere collegate a depuratori, impianti della pubblica illuminazione, rete idrica, etc.). Il Comitato ritiene che: Apparrebbe inutile l'applicazione della redazione dei Piani di Recupero previsti dalla L.R. 28/80 per quei nuclei abusivi che, inseriti nel contesto dell'edificato posto a Sud del territorio ed in cui si riscontra l'esistenza di tutte le opere di urbanizzazione primaria e per i quali, con l'applicazione della normativa prevista per le sottozone B3,B4,B5 , in cui ricadono, che prevede la destinazione ad uso pubblico di aree per il verde ed i parcheggi in aggiunta a quelli previsti dagli standard, si attuerebbe il recupero dei suddetti nuclei, con un processo definito dal progettista di "autorecupero". La procedura di attuazione diretta non possa essere applicata a quei nuclei abusivi, localizzati a Nord del territorio comunale, per i quali, data la riscontrata insufficienza delle opere di infrastruttura primaria, dovrà essere applicata la procedura prevista dalla L.R. 28/80 con l'attuazione dei Piani di Recupero. La zonizzazione e la normativa da applicare alle aree all'interno dei perimetri dei suddetti nuclei, che risultano individuati nella tav. 7 bis con i numeri da 1 a 13, debba essere quella riportata dalla zonizzazione del Piano riferita alle previste sottozone B3, B4, B5, E1,E2, e servizi di standards urbanistici. Le prescrizioni riportate a pag. 18 della presente Voto al cap. "Residue Aree in B3 B4 B5" si intendono comunque da applicare anche ai nuclei abusivi già perimetrati dall'A.C. con delibera del C.C. n. 20/94 e n. 35/99. Art.17 "Attività alberghieroricettiva in tutte le zone "B". Si prescrive che la suddetta norma, che consente di realizzare in tutte le zone B su di un'area non inferiore ad 1 ettaro una SUL pari a 0.60 mq/mq, sia integrata ai fini di evitare possibili successivi diversi utilizzi, con l'obbligo che la specifica destinazione d'uso ad attività alberghiero ricettiva dovrà risultare vincolata con specifico atto notarile trascritto a cui è subordinato il rilascio del permesso a costruire nonché l'agibilità e l'esercizio. BURL DEL 20 NOVEMBRE 2010 - N. 43 DELIBERAZIONE DI G. REGIONALE DEL 15 OTTOBRE 2010 - N. 455 – APPROVAZIONE. VARIANTE COMUNE DI ANZIO (RM). VARIANTE ALL'ART. 15 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE RELATIVAMENTE AL NUMERO DEI CORPI DI FABBRICA NELLE ZONE B/4 E B/5, ADOTTATA CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 5 DEL 23 FEBBRAIO 2009. ART. 15.5 B/5 (...) OMISSIS • per lotti fino a 1.500 metri quadri si può realizzare un indice di 0,10 mq/mq di superficie utile netta in un unico corpo di fabbrica. Altezza massima 7,5 metri. Superficie coperta massima pari al 60% della superficie utile. Il 25 % della superficie del lotto adiacente alla strada deve essere adibito come uso pubblico, a parcheggio e/o a verde ornamentale con idonea alberatura. • per lotti fino a 5.000 metri quadri si può realizzare un indice di 0,050 mq/mq di superficie



utile netta in un unico corpo di fabbrica. Altezza massima 7,5 metri. Superficie coperta massima pari al 60% della superficie utile. Il 30 % della superficie del lotto adiacente alla strada deve essere adibito come uso pubblico, a parcheggio e/o a verde ornamentale con idonea alberatura. • per lotti superiori a 5.000 metri quadri l'indice è di 0,025 mq/mq di superficie utile netta in 2 (massimo) corpi di fabbrica. Altezza massima 7,5 metri. Superficie coperta massima pari al 60% della superficie utile. Il 50 % della superficie del lotto adiacente alla strada deve essere adibita come uso pubblico, a parcheggio e/o a verde ornamentale con idonea alberatura. In tutti i casi fa fede la data della presentazione del presente strumento urbanistico per la ripartizione e la misura catastale. Il numero di corpi di fabbrica realizzabili nelle presenti zone B/5 è il seguente: 1. Per lotti fino a 3.000 mq: numero massimo: un corpo di fabbrica; 2. Per lotti superiori a 3.000 mq ed inferiori od uguali a 6.000 mq: numero massimo: due corpi di fabbrica; 3. Per lotti superiori a 6.000 mq: numero massimo: tre corpi di fabbrica...”

Il Certificato di Destinazione Urbanistica integrale è riportato nell'*Allegato "A"* alla presente Relazione.



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 219/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento piano terra			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Via Ottorino Respighi n. 12, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 2, Part. 609, Sub. 502, Categoria A7 Graffato part 720 sub 501	Superficie	124,33 mq
Stato conservativo:	L'immobile in analisi si presenta ancora allo stato grezzo, senza pavimenti, senza intonaco, senza tinteggiature, senza infissi né porte; gli impianti sono appena accennati.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento al piano terra con corte esclusiva, facente parte di un villino bifamiliare adibito a residenza, distribuito su due piani fuori terra, con corte esclusiva (giardino) per ogni appartamento ed è ubicato in una zona periferica del Comune di Anzio (Roma), in via Ottorino Respighi n. 12.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento piano primo			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Via Ottorino Respighi n.12, piano primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 2, Part. 609, Sub. 503, Categoria A7, Graffato part 720 sub 502	Superficie	111,79 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere sufficiente.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento con corte esclusiva al piano primo, facente parte di un villino bifamiliare adibito a residenza, distribuito su due piani fuori terra, con corte esclusiva per ogni appartamento ed è ubicato in una zona periferica del Comune di Anzio (Roma), in via Ottorino Respighi n. 12.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

