
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zani Simona, nell'Esecuzione Immobiliare 217/2015 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Lotto 1.....	6
Descrizione	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Precisazioni	9
Patti	10
Stato conservativo	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2	13
Descrizione	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità	14
Confini	14
Consistenza.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali	15
Precisazioni.....	16
Patti	16
Stato conservativo	16
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16

Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	17
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Lotto 3	19
Descrizione	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità	20
Confini	21
Consistenza.....	21
Cronistoria Dati Catastali.....	21
Dati Catastali	21
Precisazioni.....	22
Patti	22
Stato conservativo	22
Parti Comuni.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione	23
Provenienze Ventennali	23
Formalità pregiudizievoli	24
Normativa urbanistica	24
Regolarità edilizia	24
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Lotto 4.....	26
Descrizione	27
Completezza documentazione ex art. 567.....	27
Titolarità	27
Confini	28
Consistenza.....	28
Cronistoria Dati Catastali.....	28
Dati Catastali	29
Precisazioni.....	29
Patti	29
Stato conservativo	29
Parti Comuni.....	29

Servitù, censo, livello, usi civici	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Stato di occupazione	30
Provenienze Ventennali	30
Formalità pregiudizievoli	31
Normativa urbanistica	31
Regolarità edilizia	31
Vincoli od oneri condominiali.....	32
Stima / Formazione lotti	33
Lotto 1	33
Lotto 2	33
Lotto 3	34
Lotto 4	35
Riserve e particolarità da segnalare	35
Riepilogo bando d'asta.....	37
Lotto 1	37
Lotto 2	37
Lotto 3	37
Lotto 4	37
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 217/2015 del R.G.E.	39
Lotto 1	39
Lotto 2	39
Lotto 3	40
Lotto 4	40

INCARICO

In data 13/10/2015, il sottoscritto Arch. Zani Simona, con studio in Piazza Giuseppe Garibaldi, 12 - 00049 - Velletri (RM), email simona.zani67@gmail.com, PEC simona.zani@pec.archrm.it, Tel. 335 83 53 722, Fax 06 96 153 121, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/02/2016 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 dei Girasoli n.37, interno 2, piano 1/2
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - via dei Girasoli n.35
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Anzio (RM) - via dei Girasoli n.37, interno 2, piano 1/2
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Anzio (RM) - via dei Girasoli n.37, interno 2, piano 1/2

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - via dei Girasoli n.37, interno 2, piano 1/2

DESCRIZIONE

appartamento in villino bifamiliare composto da n.2 piani f.t.più terrazzo di copertura praticabile. E' sito in loc.tà Lido dei Pini, in una zona a prevalente destinazione residenziale Il bene oggetto di esecuzione è disposto su 2 piani; al primo piano l'appartamento ed al piano secondo, di copertura, una terrazza con locale tecnico e coperta da un portico in legno. L'accesso avviene da un cancello carrabile posto al civico n.37 della via dei girasoli, che immette in una piccola corte ove una scala esterna conduce all'ingresso dell'appartamento sito al piano primo.

L'appartamento consiste in un ampio soggiorno con angolo cottura, tre camere disimpegno e bagno Al piano primo vi sono n.3 terrazzi.

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 **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

la presente esecuzione risulta a carico dei sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** ma il sig. **** Omissis **** non risulta più essere proprietario del bene oggetto di pignoramento da 04/03/2003.

nella relazione preliminare del delegato redatta dall'avvocato Luigi Calvaluso al punto 6 si formalizza una riserva in ragione della mancata indicazione dello stato civile, del regime patrimoniale e della nazionalità dei sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****.

per quanto riguarda il regime patrimoniale, il ctu presa visione dell'atto di donazione ha verificato che lo stato civile dei debitori indicato nell'atto è 'stato civile libero'

per quanto riguarda la nazionalità, questa invero è presente in atti in quanto precisata nella certificazione notarile redatta dal dott. Ravello Filippo Di Fabio il quale precisa che i sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****

**** sono entrambi nati in Perù

CONFINI

la particella in cui ricade l'immobile in oggetto confina con la via dei girasoli, con le particelle di cui al f.42 mapp.li 150, 254, 243.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
residenziale	76,58 mq	94,37 mq	1,40	132,12 mq	2,90 m	1-2
Totale superficie convenzionale:				132,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				132,12 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/10/2001 al 18/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 609, Sub. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 490,63 Piano 1-2
Dal 18/06/2002 al 04/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 609, Sub. 2 Categoria A7 Cl.2 Rendita € 409,63 Piano 1-2
Dal 04/03/2003 al 24/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 609, Sub. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 490,63 Piano 1-2

i dati catastali corrispondono a quelli reali fatta eccezione per il numero civico che al momento del sopralluogo risultava essere il n.37 e non il n.35 al quale corrispondeva l'appartamento sito al piano terra il quale è distinto con diversa identificazione catastale.

si è provveduto alla rettifica della toponomastica mediante deposito di elaborato DOCFA

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	609	2		A7	2	5	116 mq	490,63 €	1-2	

Corrispondenza catastale

per quanto riguarda la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale estratta e relativa all'identificativo catastale indicato nell'atto di pignoramento si descrive quanto segue:

il numero civico indicato sia nella documentazione catastale che nell'atto di pignoramento attualmente corrisponde all'immobile contiguo, mentre l'accesso al bene oggetto della presente esecuzione avviene da un cancello posto al n.37 della Via dei Girasoli. per tale difformità si è provveduto ad effettuare presentazione di elaborato DOCFA per la rettifica della toponomastica.

per quanto riguarda l'appartamento posto al piano primo si è rilevata l'assenza pareti divisorie al fine di ampliare la zona cucina/soggiorno. Tale difformità non varia la rendita catastale dell'immobile pertanto non si è reso necessario effettuare la rettifica per diversa distribuzione grafica.

per quanto riguarda il piano di copertura con destinazione a terrazzo si è rilevato l'ampliamento del locale assentito, sempre rispetto alla planimetria catastale. La restante superficie di terrazzo è coperta da un portico in legno.

Poichè sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria per l'itero edificio essendo state effettuate modifiche che coinvolgono l'esterno, a seguito della SCIA si potrà procedere anche all'aggiornamento della planimetria catastale.

PRECISAZIONI

l'appartamento oggetto della presente esecuzione è parte di un villino bifamiliare. Al momento dell'accesso la sottoscritta come da dati presenti sull'atto di pignoramento, ha chiesto di accedere alla parte contraddistinta dal civico n.35. Ma entrata nell'immobile ha verificato la difformità della disposizione degli ambienti rispetto alle planimetrie estratte dal comune di Anzio e dall'Agenzia del Territorio relative al bene contraddistinto al F.42 mapp.le 609 sub 2. Quindi successivamente ad un chiarimento rilasciato dalla debitrice ha chiesto di accedere nella porzione bifamiliare confinante. L'accesso ha dimostrato che il civico indicato nell'atto di pignoramento risultava essere errato in quanto la porzione di villino oggetto della esecuzione risultava essere quella con accesso dal civico n.37, come confermato dalla corrispondenza dello stato dei luoghi con le planimetrie in possesso del CTU.

PATTI

L'immobile risulta occupato dal soggetto esecutato

STATO CONSERVATIVO

l'appartamento versa in un discreto stato di conservazione; Le pareti necessitano di una nuova rivisitazione della tinteggiatura, in generale necessita di qualche intervento di rinnovo.

PARTI COMUNI

si veda capitolo relativo alle servitù

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

il villino bifamiliare di cui fa parte la porzione oggetto della presente esecuzione ricade sulla particella di terreno distinta in catasto al F.42 mapp.le 609, ora Ente Urbano.

Per accedere alla scala esterna che conduce al piano primo ove si trova l'appartamento pignorato si entra in un cancello che immette in una porzione di terreno non oggetto del presente pignoramento. Attraversando parte della detta particella di terreno si giunge sul retro del villino dove vi è la sopra citata scala esterna.

Sull'atto di pignoramento non è citata la suddetta porzione della particella che è necessario attraversare per giungere alla scala di accesso al bene, così come non è graffata in catasto al subalterno 2 oggetto della presente esecuzione.

questo perchè la particella risulta essere della stessa dell'immobile, ma a seguito della eventuale alienazione sarà necessario o stabilire una servitù di passaggio

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

la sottoscritta non ha rinvenuto tra la documentazione prodotta dal comune di Anzio la relazione tecnica allegata alla domanda di Nulla Osta per lavori edili per poter fornire una descrizione delle caratteristiche delle fondazioni o della struttura portante.

gli interni sono caratterizzati da pavimentazioni in gres ceramicato e pareti tinteggiate fatta eccezione per quelle del bagno che è rivestita per 3/4 della loro altezza in maioliche.

gli infissi interni ed esterni sono in legno.

la scala esterna che conduce all'appartamento è in travertino ed i terrazzi hanno ringhiere in ferro.

il riscaldamento avviene a mezzo elementi elettrici. Vi è la linea telefonica ma non l'allaccio. Vi è la corrente elettrica. L'acqua è comunale.

la copertura è a terrazzo con parapetti in muratura.

STATO DI OCCUPAZIONE

al momento del sopralluogo l'immobile risultava essere occupato dall'esecutata come da sua dichiarazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

si rimanda alle certificazioni notarili:
certificazione del dott.**** Omissis ****
certificazione dell'avv**** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

si veda certificazione ipocatastale allegata

NORMATIVA URBANISTICA

nulla

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Il villino di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato realizzato con Nulla Osta per Esecuzione di Lavori Edili del 02/07/1971 ed ha ottenuto l'Autorizzazione di Abitabilità in data 22.12.1976.

Successivamente è stata presentata domanda di sanatoria prot. n. 06089 del 27/03/1987 per la realizzazione di un manufatto a destinazione autorimessa sito nella corte esterna al fabbricato e di una sita nel piano seminterrato del fabbricato principale.

La concessione risulta essere stata predisposta ma non firmata dall'ufficio.

E' presente una domanda di sanatoria del 18/05/2006 (prot. 23933 del 19/05/2006) per un abuso consistente nell'ampliamento di un piccolo locale tecnico posto nel piano secondo di copertura, e nella realizzazione di un porticato in legno a copertura dello stesso.

Per questi abusi era stato redatto verbale di accertamento da parte della Polizia Municipale n. 4115/PM del 04.06.2004, notificato in data 29/06/2004, a seguito del quale veniva ordinato il pagamento di una sanzione amministrativa pari ad €516,45 entro il termine di giorni 30. La debitrice provvedeva al pagamento della sanzione in data 29/07/2004.

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.

Premettendo che i grafici allegati alla concessione edilizia del 1971 con cui è stato edificato l'edificio, sono tra loro incongruenti in quanto i prospetti non corrispondono in parte a quanto rappresentato in pianta, l'edificio nel suo totale risulta parzialmente difforme da quanto rappresentato negli stessi relativamente a: camminamenti esterni (come i due ballatoi del piano terra/rialzato), il corpo scala esterno, e la distribuzione interna e relative bucaure.

Per quanto riguarda queste difformità, che sembrerebbero risalire alla costruzione dell'edificio (il CTU non può con certezza dichiarare una datazione certa), sarà necessario effettuare l'accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 e 37 del DPR 380/01 secondo cui: "in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda".

Il CTU quindi stabilirà un valore di stima che terrà conto della spesa necessaria alla legittimazione del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

come da dichiarazione della debitrice vi sono spese consortili pari a circa 400 euro annui

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - via dei Girasoli n.35

DESCRIZIONE

appartamento sito al piano terra di un edificio sito in Anzio, loc.taà lido dei Pini,in una zona residenziale a ridosso della litoranea.

L'accesso al bene avviene da un cancello esclusivo che immette in piccolo cortile dove una loggia permette l'accesso all'appartamento. Questo è composto da soggiorno, cucina, tre camere, bagno e disimpegno, oltre alla piccola loggia.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

si veda relazione del delegato **** Omissis ****

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina con: F.42 part.lla 609 sub 6; F.42 part. 254 graffata 609 sub 5, via dei girasoli salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,60 mq	103,27 mq	1,00	103,27 mq	3,00 m	T
Loggia	6,20 mq	8,50 mq	0,40	3,40 mq	3,00 m	T
Cortile	65,00 mq	65,00 mq	0,25	16,25 mq	0,00 m	T

Totale superficie convenzionale:	122,92 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	122,92 mq	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/10/2001 al 12/03/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 609, Sub. 4 Categoria A7 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 109 mq Rendita € 392,51 Piano T Graffato sub 1
Dal 12/03/2002 al 04/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 609, Sub. 4 Categoria A7 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 392,51 Piano T Graffato sub 1
Dal 04/03/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 609, Sub. 4 Categoria A7 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 109 mq Rendita € 392,51 Piano T Graffato sub 1

i dati catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	609	4		A7	2	4 vani	109 mq	392,51 €	T	sub 1

Corrispondenza catastale

la planimetria catastale corrisponde parzialmente allo stato di fatto.

Sono state effettuate modifiche alla distribuzione interna, che non modificano la rendita del bene, ma poichè sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria per l'intero edificio essendo state effettuate modifiche che coinvolgono l'esterno, a seguito della SCIA si dovrà procedere anche all'aggiornamento della planimetria catastale.

PRECISAZIONI

come da relazione preliminare del professionista delegato vi è congruenza al momento del pignoramento tra eseguiti e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento

PATTI

l'immobile risulta occupato senza titolo (si veda relazione del custode avv**** Omissis ****)

STATO CONSERVATIVO

l'immobile risulta essere in buono stato di conservazione

PARTI COMUNI

nulla

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nulla

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

la sottoscritta non ha rinvenuto tra la documentazione prodotta dal comune di Anzio la relazione tecnica allegata alla domanda di Nulla Osta per lavori edili per poter fornire una descrizione delle caratteristiche delle fondazioni o della struttura portante.

gli interni sono caratterizzati da pavimentazioni in gres ceramicato e pareti tinteggiate fatta eccezione per quelle del bagno che sono rivestite per 3/4 della loro altezza in maioliche.

gli infissi interni ed esterni sono in legno.

la scala esterna che conduce alla loggia dove c'è il portone dell'appartamento è in travertino ed i parapetti sono in muratura.

Le finestre hanno le grate in ferro.

il riscaldamento avviene a mezzo elementi elettrici. Vi è la linea telefonica ma non l'allaccio. Vi è la corrente elettrica. L'acqua è comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

al momento del sopralluogo il bene era occupato da soggetti diversi dal debitore. Si rimanda alla relazione del custode delegato.

PROVENIENZE VENTENNALI

si rimanda alle certificazioni notarili:
certificazione del dott.**** Omissis ****
certificazione dell'avv**** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

si rimanda alle certificazioni notarili:
certificazione del dott.**** Omissis ****
certificazione dell'avv**** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

nulla

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il villino di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato realizzato con Nulla Osta per Esecuzione di Lavori Edili del 02/07/1971 ed ha ottenuto l'Autorizzazione di Abitabilità in data 22.12.1976.

Successivamente è stata presentata domanda di sanatoria prot. n. 06089 del 27/03/1987 per la realizzazione di un manufatto a destinazione autorimessa sito nella corte esterna al fabbricato e di una sita nel piano seminterrato del fabbricato principale.

La concessione risulta essere stata predisposta ma non firmata dall'ufficio.

E' presente una domanda di sanatoria del 18/05/2006 (prot. 23933 del 19/05/2006) per un abuso consistente nell'ampliamento di un piccolo locale tecnico posto nel piano secondo di copertura, e nella realizzazione di un porticato in legno a copertura dello stesso.

Per questi abusi era stato redatto verbale di accertamento da parte della Polizia Municipale n. 4115/PM del 04.06.2004, notificato in data 29/06/2004, a seguito del quale veniva ordinato il pagamento di una sanzione amministrativa pari ad €516,45 entro il termine di giorni 30. La debitrice provvedeva al pagamento della sanzione in data 29/07/2004.

Premettendo che i grafici allegati alla concessione edilizia del 1971 con cui è stato edificato l'edificio, sono tra loro incongruenti in quanto i prospetti non corrispondono in parte a quanto rappresentato in pianta, l'edificio nel suo totale risulta parzialmente difforme da quanto rappresentato negli stessi relativamente a: camminamenti esterni (come i due ballatoi del piano terra/rialzato), il corpo scala esterno, e la distribuzione interna e relative bucatore.

Per quanto riguarda queste difformità, che sembrerebbero risalire alla costruzione dell'edificio (il CTU non può con certezza dichiarare una datazione certa), sarà necessario effettuare l'accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 e 37 del DPR 380/01 secondo cui: "in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda".

Nel caso dell'appartamento di cui al Lotto n.1, questo presenta anche un piccolo aumento di volume in quanto è stata inglobata nella superficie residenziale parte dell'area del sottoscala della rampa che conduce al piano primo. Detto aumento di volume e di superficie, per le sue dimensioni non è da considerarsi variazione essenziale ai sensi dell'art. 17 della L.R. 15/2008 ed ai sensi dell'art.34 bis del DPR 380/01 non necessita di procedimenti edilizi.

Il CTU quindi stabilirà un valore di stima che terrà conto della spesa necessaria alla legittimazione del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non sono stati indicati vincoli o oneri condominiali

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Anzio (RM) - via dei Girasoli n.37, interno 2, piano 1/2

DESCRIZIONE

garage sito al piano seminterrato di un villino bifamiliare composto da n.2 piani f.t.più terrazzo di copertura praticabile. E' sito in loc.tà Lido dei Pini, in una zona a prevalente destinazione residenziale L'edificio di cui è parte il bene oggetto di esecuzione è disposto su 3 livelli; il garage è sito nel piano seminterrato, e l'accesso avviene da un cancello carrabile posto al civico n.35 della via dei girasoli, dove una rampa carrabile conduce all'ingresso del bene. Esiste anche un accesso non carrabile sul retro dell'edificio dall'interno della corte, il cui accesso avviene dal camncello sito al civico n.37
Il locale è composto da un ampio unico ambiente.

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 **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

la presente esecuzione risulta a carico dei sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** ma il sig. **** Omissis **** non risulta piu essere proprietario del bene oggetto di pignoramento da 04/03/2003.

nella relazione preliminare del delegato redatta dall'avvocato Luigi Calvaluso al punto 6 si formalizza una riserva in ragione della mancata indicazione dello stato civile, del regime patrimoniale e della nazionalità dei sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****.

per quanto riguarda il regime patrimoniale, il ctu presa visione dell'atto di donazione ha verificato che lo stato civile dei debitori indicato nell'atto è 'stato civile libero'

per quanto riguarda la nazionalità, questa invero è presente in atti in quanto precisata nella certificazione notarile redatta dal dott. Ravello Filippo Di Fabio il quale precisa che i sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** sono entrambi nati in Perù

CONFINI

la particella in cui ricade l'immobile in oggetto confina con la via dei girasoli, con la particella di cui al f.42 mapp.le 609 sub 4, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	137,00 mq	137,00 mq	1,00	137,00 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				137,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				137,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/10/2001 al 18/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 609, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 94 Rendita € 524,31 Piano S1
Dal 18/06/2002 al 04/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 609, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 94 Rendita € 524,31 Piano S1
Dal 04/03/2003 al 29/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 609, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 94 Superficie catastale 137 mq Rendita € 524,31 Piano S1

i dati catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	609	3		C6	1	94	137 mq	524,31 €	S1	

Corrispondenza catastale

E' stato possibile solo affacciarsi all'interno del bene in quanto questo risulta essere inaccessibile a causa degli oggetti contenuti che non permettono di potersi muovere agevolmente, ma come si evince dalle foto che è stato possibile effettuare, l'ambiente sembra essere conforme alla planimetria catastale in atti.

PRECISAZIONI

si rimanda alla relazione del professionista delegato

PATTI

L'immobile risulta libero da persone, ma non da cose. Il possesso è del soggetto esecutato

STATO CONSERVATIVO

Il locale è in cattivo stato di conservazione. E' necessario liberalo dagli oggetti che vi sono stati abbandonati e bonificarlo

PARTI COMUNI

si veda quesito relativo alle servitù

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

il villino bifamiliare di cui fa parte la porzione oggetto della presente esecuzione ricade sulla particella di terreno distinta in catasto al F.42 mapp.le 609, ora Ente Urbano.

Per accedere al locale in oggetto si può utilizzare sia l'esclusivo cancello carrabile sito al civico 37 della via dei Girasoli, che l'accesso pedonale sito sul retro dell'edificio raggiungibile attraversando una corte individuata da una particella non oggetto di pignoramento; pertanto a seguito della eventuale alienazione sarà necessario o stabilire una servitù di passaggio

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come specificato in precedenza non è stato possibile effettuare una ricognizione completa del locale. Quello che è possibile indicare sono:
pareti intonacate allo stato grezzo
infissi in ferro

STATO DI OCCUPAZIONE

al momento del sopralluogo l'immobile risultava essere occupato dall'esecutata come da sua dichiarazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/06/1963 al 18/06/2002	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UGO MARROCCHI	28/06/1963		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA	08/07/1963		40153
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/06/2002 al 04/03/2003	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LUIGI D'ALESSANDRO	18/06/2002	11865	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	19/06/2002		18141
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/03/2003 al	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			

25/05/2016		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ENZO RICCARDI D'ADAMO	04/03/2003	44119	
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	14/03/2003		7307
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

si veda certificazione ipocatastale allegata

NORMATIVA URBANISTICA

nulla

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il villino di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato realizzato con Nulla Osta per Esecuzione di Lavori Edili del 02/07/1971 ed ha ottenuto l'Autorizzazione di Abitabilità in data 22.12.1976.

Il bene di cui al Lotto 3 è oggetto di una domanda di sanatoria prot. n. 06089 del 27/03/1987 per la realizzazione di un manufatto a destinazione autorimessa sito nella corte esterna al fabbricato e di una sita nel piano seminterrato del fabbricato principale.

La concessione risulta essere stata predisposta ma non firmata dall'ufficio.

E' presente una domanda di sanatoria del 18/05/2006 (prot. 23933 del 19/05/2006) per un abuso consistente nell'ampliamento di un piccolo locale tecnico posto nel piano secondo di copertura, e nella realizzazione di un porticato in legno a copertura dello stesso.

Per questi abusi era stato redatto verbale di accertamento da parte della Polizia Municipale n. 4115/PM del 04.06.2004, notificato in data 29/06/2004, a seguito del quale veniva ordinato il pagamento di una sanzione amministrativa pari ad €516,45 entro il termine di giorni 30. La debitrice provvedeva al pagamento della sanzione in data 29/07/2004.

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.

il bene è parte di un edificio di maggiore consistenza che ha subito delle modifiche che in parte risulta difforme esternamente in quanto risultano modificate le posizioni e le dimensioni di alcune delle aperture così come anche alcune zone dei camminamenti e terrazzi al piano rialzato.

Per quanto riguarda il bene in oggetto, questo per quanto è stato possibile visionare, risulta conforme sia alla destinazione dichiarata che al grafico allegato alla domanda.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

come da dichiarazione della debitrice vi sono spese consortili pari a circa 400 euro annui. La debitrice non ha specificato se queste siano complessive per l'intero edificio.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Anzio (RM) - via dei Girasoli n.37, interno 2, piano 1/2

DESCRIZIONE

Trattasi di un bene a destinazione non residenziale sito all'interno di una corte esclusiva in una proprietà composta da più beni. Il bene è addossato al muro di confine e l'accesso avviene da un cancello carrabile posto al civico n.35 della via dei girasoli, dove una rampa carrabile che immette in una porzione di terreno di altra proprietà, che conduce all'ingresso del bene.

E' sito in loc.tà Lido dei Pini, in una zona a prevalente destinazione residenziale

L'immobile è composto da un ambiente attualmente destinato a soggiorno/angolo cottura ed un bagno difformemente dalla sua destinazione non residenziale. All'esterno una piccola corte esclusiva perimetrata e con cancello.

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 **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

la presente esecuzione risulta a carico dei sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** ma il sig. **** Omissis **** non risulta più essere proprietario del bene oggetto di pignoramento da 04/03/2003.

nella relazione preliminare del delegato redatta dall'avvocato Luigi Calvaluso al punto 6 si formalizza una riserva in ragione della mancata indicazione dello stato civile, del regime patrimoniale e della nazionalità dei sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****.

per quanto riguarda il regime patrimoniale, il ctu presa visione dell'atto di donazione ha verificato che lo stato civile dei debitori indicato nell'atto è 'stato civile libero'

per quanto riguarda la nazionalità, questa invero è presente in atti in quanto precisata nella certificazione notarile redatta dal dott. Ravello Filippo Di Fabio il quale precisa che i sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****

**** sono entrambi nati in Perù

CONFINI

la particella in cui ricade l'immobile in oggetto confina con la via dei girasoli, con la particella di cui al f.42 mapp.le 243, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	23,00 mq	30,00 mq	1,00	30,00 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				30,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				30,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/10/2001 al 18/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 609, Sub. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 18 Rendita € 159,90 Piano T Graffato 254
Dal 16/10/2001 al 04/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 609, Sub. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 18 Rendita € 159,90 Piano T Graffato 254
Dal 04/03/2003 al 29/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 609, Sub. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 18 Rendita € 159,90 Piano T Graffato 254

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	609	5		C6	4	18		159,9 €	T	254

Corrispondenza catastale

la planimetria catastale è parzialmente difforme in quanto la distribuzione interna è stata modificata. E' stato realizzato un angolo cottura ed un bagno. Non potrà essere ovviamente aggiornata con l'inserimento dell'angolo cottura in quanto incompatibile con la destinazione. Il bagno dovrà essere ripristinato a semplice wc.

Pertanto l'aggiornamento potrà essere effettuato solo in seguito a detti ripristini, ed aggiornare la planimetria catastale con la sola nuova distribuzione interna.

PRECISAZIONI

si rimanda alla relazione del professionista delegato

PATTI

L'immobile risulta occupato da mobilio. Il possesso è del soggetto esecutato

STATO CONSERVATIVO

Il locale è in buono stato di conservazione. Nel suo interno attualmente risulta del mobilio ed oggetti accantonati.

PARTI COMUNI

si veda capitolo relativo alle servitù

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per accedere al locale in oggetto si deve utilizzare il cancello sito al civico 37 della via dei Goirasoli, che immette in una corte individuata da una particella non oggetto di pignoramento; pertanto a seguito della eventuale

alienazione sarà necessario o stabilire una servitù di passaggio

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

non è stata rinvenuta la relazione tecnica allegata alla documentazione comunale per poter indicare le caratteristiche costruttive in maniera esatta, da quello che si è potuto verificare si può dare la seguente descrizione:

Esposizione: (Es. Nord, Sud, ecc.)
Altezza interna utile: 2.50
Copertura: a falde in legno,
Manto di copertura: tegole
Pareti esterne ed interne: intonacate
Pavimentazione interna: gres
Infissi esterni ed interni: legno
Impianto elettrico, idrico,

STATO DI OCCUPAZIONE

al momento del sopralluogo l'immobile risultava essere a disposizione dell'esecutata come da sua dichiarazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/06/1963 al 18/06/2002	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UGO MARROCCHI	28/06/1963		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA	08/07/1963		40153
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/06/2002 al 04/03/2003	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		LUIGI D'ALESSANDRO	18/06/2002	11865	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	19/06/2002		18141
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/03/2003 al 25/05/2016	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ENZO RICCARDI D'ADAMO	04/03/2003	44119	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	14/03/2003		7307
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

si veda certificazione ipocatastale allegata

NORMATIVA URBANISTICA

nulla

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il villino di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato realizzato con Nulla Osta per Esecuzione di Lavori Edili del 02/07/1971 ed ha ottenuto l'Autorizzazione di Abitabilità in data 22.12.1976.

Il bene di cui al Lotto 4 è oggetto di una domanda di sanatoria prot. n. 06089 del 27/03/1987 presentata per la

realizzazione di un manufatto a destinazione autorimessa sito nella corte esterna al fabbricato e di una sita nel piano seminterrato del fabbricato principale.

La concessione risulta essere stata predisposta ma non firmata dall'ufficio.

E' presente una domanda di sanatoria del 18/05/2006 (prot. 23933 del 19/05/2006) per un abuso consistente nell'ampliamento di un piccolo locale tecnico posto nel piano secondo di copertura, e nella realizzazione di un porticato in legno a copertura dello stesso.

Per questi abusi era stato redatto verbale di accertamento da parte della Polizia Municipale n. 4115/PM del 04.06.2004, notificato in data 29/06/2004, a seguito del quale veniva ordinato il pagamento di una sanzione amministrativa pari ad €516,45 entro il termine di giorni 30. La debitrice provvedeva al pagamento della sanzione in data 29/07/2004.

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.

Il bene non risulta conforme ne alla destinazione dichiarata nella domanda di concessione e ne al grafico presentato. Pertanto ai fini del rilascio della concessione sarà obbligatoriamente necessario il ripristino dello stato dei luoghi che ad oggi ha modificato l'originaria destinazione d'uso da non residenziale a residenziale, consistente nella rimozione dell'angolo cottura e dei sanitari che attualmente hanno modificato il wc in bagno ad uso residenziale (piatto doccia, bidet) si potrà lasciare solo il lavello ed il wc.

Sarà inoltre necessario (a meno di diverso giudizio da parte dell'ufficio tecnico comunale) ripristinare anche le dimensioni delle aperture esterne così come indicate nella documentazione fotografica allegata alla richiesta di sanatoria.

Non potendosi quantificare in modo esatto le spese necessarie, sarà applicata una riduzione alla quotazione pari al 5%.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

come da dichiarazione della debitrice vi sono spese consorziali pari a circa 400 euro annui. La debitrice non ha specificato se queste siano complessive per l'intero edificio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni oggetto di esecuzione formeranno n.4 lotti di vendita in virtù delle loro caratteristiche e della loro indipendenza.

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - via dei Girasoli n.37, interno 2, piano 1/2 appartamento in villino bifamiliare composto da n.2 piani f.t.più terrazzo di copertura praticabile. E' sito in loc.tà Lido dei Pini, in una zona a prevalente destinazione residenziale Il bene oggetto di esecuzione è disposto su 2 piani; al primo piano l'appartamento ed al piano secondo, di copertura, una terrazza con locale tecnico e coperta da un portico in legno. L'accesso avviene da un cancello carrabile posto al civico n.37 della via dei girasoli, che immette in una piccola corte ove una scala esterna conduce all'ingresso dell'appartamento sito al piano primo. L'appartamento consiste in un ampio soggiorno con angolo cottura, tre camere disimpegno e bagno Al piano primo vi sono n.3 terrazzi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 609, Sub. 2, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 223.414,92
sono state prese in considerazione le quotazioni commerciali di: BIR, NOMISMA E OMI
i valori per un immobile sito nel comune di Anzio vanno da un minimo di 1.300,00 €/mq a 2.691,13€/mq
si è considerata la posizione, la collocazione e gli accessori e lo stato di conservazione per attribuire un valore di 1.780,00 €/mq.
Ma poichè sarà necessario avviare la procedura per la legittimazione del bene, si ridurrà del 5% il valore che quindi viene atteso a 1691,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Anzio (RM) - via dei Girasoli n.37, interno 2, piano 1/2	132,12 mq	1.691,00 €/mq	€ 223.414,92	100,00%	€ 223.414,92
				Valore di stima:	€ 223.414,92

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - via dei Girasoli n.35 appartamento sito al piano terra di un edificio sito in Anzio, loc.taà lido dei Pini, in una zona residenziale a ridosso della litoranea. L'accesso al bene avviene da un cancello esclusivo che immette in piccolo cortile dove una loggia permette l'accesso all'appartamento. Questo è composto da soggiorno, cucina,

tre camere, bagno e disimpegno, oltre alla piccola loggia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 609, Sub. 4, Categoria A7, Graffato sub 1

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

Valore di stima del bene: € 207.857,72

sono state prese in considerazione le quotazioni commerciali di: BIR, NOMISMA E OMI

i valori per un immobile sito nel comune di Anzio vanno da un minimo di 1.300,00 €/mq a 2.691,13€/mq

si è considerata la posizione, la collocazione e gli accessori e lo stato di conservazione per attribuire un valore di 1.780,00 €/mq.

Ma poichè sarà necessario avviare la procedura per la legittimazione del bene, si ridurrà del 5% il valore che quindi viene atteso a 1691,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Anzio (RM) - via dei Girasoli n.35	122,92 mq	1.691,00 €/mq	€ 207.857,72	100,00%	€ 207.857,72
				Valore di stima:	€ 207.857,72

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Anzio (RM) - via dei Girasoli n.37, interno 2, piano 1/2
garage sito al piano seminterrato di un villino bifamiliare composto da n.2 piani f.t.più terrazzo di copertura praticabile. E' sito in loc.tà Lido dei Pini, in una zona a prevalente destinazione residenziale L'edificio di cui è parte il bene oggetto di esecuzione è disposto su 3 livelli; il garage è sito nel piano seminterrato, e l'accesso avviene da un cancello carrabile posto al civico n.35 della via dei girasoli, dove una rampa carrabile conduce all'ingresso del bene. Esiste anche un accesso non carrabile sul retro dell'edificio dall'interno della corte, il cui accesso avviene dal camncello sito al civico n.37 Il locale è composto da un ampio unico ambiente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 609, Sub. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 58.567,50

sono state prese in considerazione le quotazioni commerciali di: BIR, NOMISMA E OMI

i valori per un immobile sito nel comune di Anzio vanno da un minimo di 400 €/mq a 650€/mq

si è considerata la posizione, la collocazione e gli accessori e lo stato di conservazione per attribuire un valore di 450,00 €/mq.

Ma poichè sarà necessario avviare la procedura per la legittimazione del bene, si ridurrà del 5% il valore che quindi viene atteso a €427,50/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Anzio (RM) - via dei	137,00 mq	427,50 €/mq	€ 58.567,50	100,00%	€ 58.567,50

Girasoli n.37, interno 2, piano 1/2					
				Valore di stima:	€ 58.567,50

LOTTO 4

- Bene N° 4 - Garage ubicato a Anzio (RM) - via dei Girasoli n.37, interno 2, piano 1/2**
 Trattasi di un bene a destinazione non residenziale sito all'interno di una corte esclusiva in una proprietà composta da piu beni. Il bene è addossato al muro di confine e l'accesso avviene da un cancello carrabile posto al civico n.35 della via dei girasoli, dove una rampa carrabile che immette in una porzione di terreno di altra proprietà, che conduce all'ingresso del bene. E' sito in loc.tà Lido dei Pini, in una zona a prevalente destinazione residenziale L'immobile è composto da un ambiente attualmente destinato a soggiorno/angolo cottura ed un bagno difformemente dalla sua destinazione non residenziale. All'esterno una piccola corte esclusiva perimetrata e con cancello.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 609, Sub. 5, Categoria C6, Graffato 254
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 24.225,00
 sono state prese in considerazione le quotazioni commerciali di: BIR, NOMISMA E OMI
 i valori per un immobile sito nel comune di Anzio vanno da un minimo di 700 €/mq a 900€/mq
 si è considerata la posizione, la collocazione e gli accessori e lo stato di conservazione per attribuire un valore di 850,00 €/mq.
 Ma poichè sarà necessario avviare la procedura per la legittimazione del bene, si ridurrà del 5% il valore che quindi viene atteso a €807,50/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Garage Anzio (RM) - via dei Girasoli n.37, interno 2, piano 1/2	30,00 mq	807,50 €/mq	€ 24.225,00	100,00%	€ 24.225,00
				Valore di stima:	€ 24.225,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

il villino bifamiliare di cui fanno parte i beni oggetto della presente esecuzione ricade sulla particella di terreno distinta in catasto al F.42 mapp.le 609, ora Ente Urbano,
 Per accedere ai lotti 1 e 4, si deve utilizzare il cancello carrabile sito al civico 37 della via dei Girasoli e gli ingressi sono raggiungibili attraversando una corte individuata da una particella non oggetto di pignoramento;
 Per accedere al lotto n.3, si deve utilizzare sia il cancello carrabile sito al civico 37 della via dei Girasoli, che l'accesso pedonale sito sul retro dell'edificio raggiungibile attraversando la stessa corte individuata da una particella non oggetto di pignoramento
 Pertanto a seguito della eventuale alienazione sarà necessario o stabilire una servitù di passaggio

Occorre legittimare le irregolarità riscontrate come da risposta al quesito sulla regolarità urbanistica

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

Velletri, li 23/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Zani Simona

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - documentazione catastale
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione edilizia 1971
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - autorizzazione di abitabilità
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto di mappa
- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica
- ✓ N° 8 Altri allegati - rilievi del CTU
- ✓ N° 2 Altri allegati - documentazione ipocatastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di sopralluogo
- ✓ N° 4 Altri allegati - domanda di condono 47/85
- ✓ Tavola del progetto - grafici allegati alla CE del 1971
- ✓ Tavola del progetto - grafici allegati alla domanda di condono 47/85
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - palanimetrie catastali
- ✓ Foto - doc_fotografica allegata alla domanda di condono

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - via dei Girasoli n.37, interno 2, piano 1/2 appartamento in villino bifamiliare composto da n.2 piani f.t.più terrazzo di copertura praticabile. E' sito in loc.tà Lido dei Pini, in una zona a prevalente destinazione residenziale Il bene oggetto di esecuzione è disposto su 2 piani; al primo piano l'appartamento ed al piano secondo, di copertura, una terrazza con locale tecnico e coperta da un portico in legno. L'accesso avviene da un cancello carrabile posto al civico n.37 della via dei girasoli, che immette in una piccola corte ove una scala esterna conduce all'ingresso dell'appartamento sito al piano primo. L'appartamento consiste in un ampio soggiorno con angolo cottura, tre camere disimpegno e bagno Al piano primo vi sono n.3 terrazzi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 609, Sub. 2, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: nulla

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - via dei Girasoli n.35 appartamento sito al piano terra di un edificio sito in Anzio, loc.taà lido dei Pini, in una zona residenziale a ridosso della litoranea. L'accesso al bene avviene da un cancello esclusivo che immette in piccolo cortile dove una loggia permette l'accesso all'appartamento. Questo è composto da soggiorno, cucina, tre camere, bagno e disimpegno, oltre alla piccola loggia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 609, Sub. 4, Categoria A7, Graffato sub 1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: nulla

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Anzio (RM) - via dei Girasoli n.37, interno 2, piano 1/2 garage sito al piano seminterrato di un villino bifamiliare composto da n.2 piani f.t.più terrazzo di copertura praticabile. E' sito in loc.tà Lido dei Pini, in una zona a prevalente destinazione residenziale L'edificio di cui è parte il bene oggetto di esecuzione è disposto su 3 livelli; il garage è sito nel piano seminterrato, e l'accesso avviene da un cancello carrabile posto al civico n.35 della via dei girasoli, dove una rampa carrabile conduce all'ingresso del bene. Esiste anche un accesso non carrabile sul retro dell'edificio dall'interno della corte, il cui accesso avviene dal camncello sito al civico n.37 Il locale è composto da un ampio unico ambiente. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 609, Sub. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: nulla

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Anzio (RM) - via dei Girasoli n.37, interno 2, piano 1/2 Trattasi di un bene a destinazione non residenziale sito all'interno di una corte esclusiva in una proprietà composta da piu beni. Il bene è addossato al muro di confine e l'accesso avviene da un cancello carrabile posto al civico n.35 della via dei girasoli, dove una rampa carrabile che immette in una porzione di terreno di altra proprietà, che conduce all'ingresso del bene. E' sito in loc.tà Lido dei Pini, in una zona a prevalente destinazione residenziale L'immobile è composto da un ambiente

attualmente destinato a soggiorno/angolo cottura ed un bagno difformemente dalla sua destinazione non residenziale. All'esterno una piccola corte esclusiva perimetrata e con cancello. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 609, Sub. 5, Categoria C6, Graffato 254 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: nulla

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 217/2015 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - via dei Girasoli n.37, interno 2, piano 1/2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 609, Sub. 2, Categoria A7	Superficie	132,12 mq
Stato conservativo:	l'appartamento versa in un discreto stato di conservazione; Le pareti necessitano di una nuova rivisitazione della tinteggiatura, in generale necessita di qualche intervento di rinnovo.		
Descrizione:	appartamento in villino bifamiliare composto da n.2 piani f.t.più terrazzo di copertura praticabile. E' sito in loc.tà Lido dei Pini, in una zona a prevalente destinazione residenziale Il bene oggetto di esecuzione è disposto su 2 piani; al primo piano l'appartamento ed al piano secondo, di copertura, una terrazza con locale tecnico e coperta da un portico in legno. L'accesso avviene da un cancello carrabile posto al civico n.37 della via dei girasoli, che immette in una piccola corte ove una scala esterna conduce all'ingresso dell'appartamento sito al piano primo. L'appartamento consiste in un ampio soggiorno con angolo cottura, tre camere disimpegno e bagno Al piano primo vi sono n.3 terrazzi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	al momento del sopralluogo l'immobile risultava essere occupato dall'esecutata come da sua dichiarazione.		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - via dei Girasoli n.35		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 609, Sub. 4, Categoria A7, Graffato sub 1	Superficie	122,92 mq
Stato conservativo:	l'immobile risulta essere in buono stato di conservazione		
Descrizione:	appartamento sito al piano terra di un edificio sito in Anzio, loc.taà lido dei Pini, in una zona residenziale a ridosso della litoranea. L'accesso al bene avviene da un cancello esclusivo che immette in piccolo cortile dove una loggia permette l'accesso all'appartamento. Questo è composto da soggiorno, cucina, tre camere, bagno e disimpegno, oltre alla piccola loggia.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 3

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Anzio (RM) - via dei Girasoli n.37, interno 2, piano 1/2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 609, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	137,00 mq
Stato conservativo:	Il locale è in cattivo stato di conservazione. E' necessario liberarlo dagli oggetti che vi sono stati abbandonati e bonificarlo		
Descrizione:	garage sito al piano seminterrato di un villino bifamiliare composto da n.2 piani f.t.più terrazzo di copertura praticabile. E' sito in loc.tà Lido dei Pini, in una zona a prevalente destinazione residenziale L'edificio di cui è parte il bene oggetto di esecuzione è disposto su 3 livelli; il garage è sito nel piano seminterrato, e l'accesso avviene da un cancello carrabile posto al civico n.35 della via dei girasoli, dove una rampa carrabile conduce all'ingresso del bene. Esiste anche un accesso non carrabile sul retro dell'edificio dall'interno della corte, il cui accesso avviene dal cancello sito al civico n.37 Il locale è composto da un ampio unico ambiente.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	al momento del sopralluogo l'immobile risultava essere occupato dall'esecutata come da sua dichiarazione.		

LOTTO 4

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Anzio (RM) - via dei Girasoli n.37, interno 2, piano 1/2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 609, Sub. 5, Categoria C6, Graffato 254	Superficie	30,00 mq
Stato conservativo:	Il locale è in buono stato di conservazione. Nel suo interno attualmente risulta del mobilio ed oggetti accantonati.		
Descrizione:	Trattasi di un bene a destinazione non residenziale sito all'interno di una corte esclusiva in una proprietà composta da più beni. Il bene è addossato al muro di confine e l'accesso avviene da un cancello carrabile posto al civico n.35 della via dei girasoli, dove una rampa carrabile che immette in una porzione di terreno di altra proprietà, che conduce all'ingresso del bene. E' sito in loc.tà Lido dei Pini, in una zona a prevalente destinazione residenziale L'immobile è composto da un ambiente attualmente destinato a soggiorno/angolo cottura ed un bagno difformemente dalla sua destinazione non residenziale. All'esterno una piccola corte esclusiva perimetrata e con cancello.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	al momento del sopralluogo l'immobile risultava essere a disposizione dell'esecutata come da sua dichiarazione.		

