
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sciarra Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 307/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti	14
Riepilogo bando d'asta	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 307/2023 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 76.000,00	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	19

INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Ing. Sciarra Stefano, con studio in Vicolo Giorgi, 3 - 00049 - Velletri (RM), email stefano.sciarra89@tiscali.it, PEC s.sciarra@pec.ording.roma.it, Tel. 3332632254, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/10/23 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) - Stradone Sant' Anastasio n° 1, nel complesso residenziale "El Caracol" nell'edificio "I", l'interno 11 composto di piano Terra, Primo e Seminterrato.

DESCRIZIONE

Porzione immobiliare facente parte del complesso residenziale "EL CARACOL", con accesso da Via Stradone Sant'Anastasio n°1, e precisamente nel fabbricato "I":

Appartamento distinto con l'interno 11, sviluppato su tre livelli:

- piano terra composto da pranzo/soggiorno con angolo cottura e WC, oltre veranda antistante l'ingresso;
- piano primo composto da disimpegno, bagno, due camere con annessi balconi.
- piano seminterrato da cui si accede dal soggiorno/pranzo del piano terra tramite una scala esterna a chiocciola in ferro ed è composto da corte esclusiva con ripostiglio.

Il tutto è censito in Catasto Fabbricati al foglio 38 particella 662 sub 11 e sub 36 graffate, Categoria A/2, Classe 3[^], Consistenza 6,5 vani, Rendita Catastale €. 973,52.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Stradone Sant' Anastasio n° 1, nel complesso residenziale "El Caracol" nell'edificio "I", l'interno 11, composto di piano Terra, Primo e Seminterrato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
-

L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare è di proprietà dell'Esecutata **** Omissis **** come da Atto di compravendita a rogito Notaio **** Omissis **** di Roma (RM) del 29/05/2006, repertorio 37762 raccolta 10795 (vedasi all. 04), trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2- in data 01/06/2006 al n° 20326 di registro particolare.

L'esecutata **** Omissis **** in sede di sopralluogo dichiarava di essere DIVORZIATA, come anche riportato nel verbale di sopralluogo del 19/10/2023 (vedasi all. 02)

CONFINI

L'immobile oggetto di confina con appartamento interno 10, appartamento interno 12, distacco su cortile comune, salvi se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	34,05 mq	44,05 mq	1	44,05 mq	2,80 m	Terra
Veranda	20,99 mq	20,99 mq	0,30	6,30 mq	2,80 m	Terra
Corte esclusiva	42,50 mq	42,50 mq	0,10	4,25 mq	0,00 m	Seminterrato
Ripostiglio	2,46 mq	3,80 mq	0,40	1,52 mq	2,70 m	Seminterrato
Abitazione	44,73 mq	58,45 mq	1	58,45 mq	3,31 m	Primo
Balconcino lato nord	1,50 mq	1,50 mq	0,25	0,38 mq	0,00 m	Primo
Balcone lato nord ovest	4,90 mq	4,90 mq	0,25	1,23 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				116,18 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				116,18 mq		

L'appartamento pignorato, del fabbricato "I" distinto con l'interno 11, sviluppato su tre livelli:

- piano terra composto da pranzo/soggiorno con angolo cottura (mq. 31,80 circa), WC (mq. 2,25 circa), oltre a vano scala e così per un totale di Superficie Utile Interna (S.U) di mq. 37,90 circa e per una Superficie Lorda di mq. 44,05 circa oltre ad una veranda antistante l'ingresso di mq. (20,99 circa);

- piano seminterrato da cui si accede dal soggiorno/pranzo del piano terra tramite una scala a chiocciola in ferro ed è composto da corte esclusiva di mq. 42,50 con sovrastante ripostiglio di mq. netti 2,46 e mq Lordi di mq. 3,80 circa

- piano primo composto da disimpegno (mq. 2,45 circa), bagno (5,48 circa), camera 1 (mq. 8,69 circa), camera 2 (mq. 14,53 circa), camera 3 (mq. 13,58 circa) e per un totale di Superficie Utile Interna di mq. 44,73 e per una Superficie Lorda di mq. 58,45 circa, oltre ad un balcone sul lato ovest di mq. 4,90 circa ed altro balconcino lato nord ovest di mq 1,50 circa e così per un totale di Superficie non Residenziale (S.n.r) di mq. 6,40 circa.

Il tutto rappresentato nell'elaborato grafico esplicativo con rilievo stato dei luoghi allegato alla presente. (vedasi all. n.24).

Con l'applicazione degli opportuni coefficienti si ha una Superficie convenzionale utilizzata per la stima di mq 116,18

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/07/1982 al 06/04/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 662, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3^ , Cons. 6,5 vani Rendita € 973,52 Piano Terra - Primo Graffato 36
Dal 06/04/1998 al 16/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 662, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3^ , Cons. 6,5 vani Rendita € 973,52 Piano Terra - Primo Graffato 36
Dal 19/12/2002 al 29/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 662, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3^ , Cons. 6,5 vani Rendita € 973,52 Piano Terra - Primo Graffato 36
Dal 16/05/2005 al 19/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 662, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3^ , Cons. 6,5 vani Rendita € 973,52 Piano Terra - Primo Graffato 36
Dal 29/05/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 662, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3^ , Cons. 6,5 vani

		Rendita € 973,52 Piano Terra - Primo Graffato 36
Dal 09/11/2015 al 09/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 662, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3^ , Cons. 6,5 vani Superficie catastale 118 mq Rendita € 973,52 Piano Terra - Primo Graffato 36
Dal 09/11/2023 al 16/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 662, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3^ , Cons. 6,5 vani Superficie catastale 118 mq Rendita € 973,52 Piano Siminterrato 1- Terra - Primo Graffato 36

La cronistoria catastale dell'immobile pignorato si evince anche dalle visure storiche al catasto fabbricati allegata alla presente (vedasi all.ti 06 e 11)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	662	11		A2	3^	6,5 vani	118 mq	973,52 €	Siminterrato 1- Terra - Primo	36

Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra la planimetria catastale depositata in Catasto Fabbricati del 09/10/2001 (vedasi all. 09) ed il rilievo dello stato dei luoghi rilevato in data 19/10/202, il tutto meglio evidenziato nel grafico esplicativo allegato alla presente (vedasi all. 24), si evincono le seguenti difformità:

- corte esclusiva al piano seminterrato, ripostiglio graficizzati al piano terra nella planimetria del 2001
- realizzazione di una scala a chiocciola in ferro che collega il piano terra e la corte al piano seminterrato.
- al piano terra si evince uno spostamento dell'angolo cottura, senza variazione di tramezzi interni.
- diversa toponomastica in quanto l'indirizzo corretto non è Via due Pini SNC come riportato nella planimetria del 2001 (vedasi all. 09), ma bensì ad oggi è Stradone Sant'Anastasio n° 1

Per quanto sopra si è proceduto quindi alla denuncia di variazione in catasto fabbricati per RISTRUTTURAZIONE-VARIAZIONE TOPONOMASTICA, procedura DOCFAn.RM0548403 in atti dal 09/11/2023 (vedasi all. 10), che non ha cambiato gli identificativi catastali né i dati censuari restati invariati, ovvero: foglio 38 particella 662 sub 11 e sub 36 graffate, Categoria A/2, Classe 3^, Consistenza 6,5 vani, Rendita Catastale €. 973,52.(vedasi all. 11 - Planimetria e visura catastale post variazione Docfa)

PRECISAZIONI

ACCERTAMENTI E RILIEVI EFFETTUATI

Lo scrivente, onde accertarsi dell'ubicazione e dell'esatta individuazione del bene pignorato, provvedeva a reperire presso l'U.T.E. l'estratto di mappa (vedasi all. 05), la planimetria catastale (vedasi all. 09), l'elenco immobili (vedasi all. 08) oltre a visure dell'immobile (vedasi all.ti 06, 09)

Successivamente in data 06/10/2023 previo avviso a mezzo missiva R.R. (vedasi all. 01) lo scrivente comunicava, all'Esecutata **** Omissis **** residente in Stradone Sant'Anastasio n° 1 - 00042 Anzio (RM), che avrebbe eseguito il sopralluogo sull'immobile pignorato il giorno 19-10-2023.

In data il 16/10/2023 a seguito di richieste effettuate tramite PEC (vds all.ti 12,1 8) il sottoscritto accedeva presso l'ufficio Urbanistica/Condomo del comune di Anzio (RM) per verifiche ed accertamenti dei dati urbanistici per la verifica dell'esistenza o meno degli Usi Civici sul terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui è porzione l'immobile pignorato.

Successivamente lo scrivente insieme al custode nominato Avv.**** Omissis **** il giorno 19/10/2023 alle ore 16.00 si recava sui luoghi oggetto di rilievo, ove era presente l'Esecutata **** Omissis **** che consentiva l'espertarsi delle operazioni peritali; si procedeva quindi ai rilievi planimetrici, altimetrici e fotografici dell'immobile, onde verificarne l'effettiva consistenza in raffronto con le planimetrie catastali; se ne valutavano le caratteristiche intrinseche ed estrinseche il tutto per dare chiare risposte ai quesiti posti dal sig. giudice dell'esecuzione.

A termine dei rilievi veniva redatto regolare verbale che sottoscritto dall'Esecutata e dallo scrivente, si allega alla presente (vedasi all. 02).

PATTI

I patti e vincoli gravanti sull'immobile oggetto della presente sono quelli indicati nell'atto di acquisto dello stesso da parte dell'Esecutata - Atto di compravendita a rogito Notaio **** Omissis **** di Roma del 29/05/2006 repertorio 37762 racc. 10795 (vedasi all. 04), e nel relativo regolamento di Condominio a cui si fa il più ampio riferimento. (vedasi all. 22)

STATO CONSERVATIVO

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

Dal sopralluogo in data 19/10/2023, in tutto il piano primo dell'abitazione si evidenziano sia sul soffitto che sulle pareti danni causati da fenomeni di infiltrazioni che hanno causato l'ammaloramento delle tinteggiature, in particolare si sofferma l'attenzione:

- sulla camera da letto indicata nel grafico con il numero 2 (vedasi all. 24) di dimensioni di mq. 14,53 circa, dove le tinteggiature del soffitto tendono a disgregarsi ed i residui di tale fenomeni sono evidenti sulla pavimentazione.
- nel bagno e in altra camere da letto è evidente un annerimento del soffitto e delle pareti (fenomeni di muffa);

PARTI COMUNI

Trattasi di porzione immobiliare facente parte di un complesso immobiliare residenziale denominato "EL CARACOL" sito nel comune di Anzio (RM), (località Lavinio) composto da 11 corpi di fabbrica abitativi,

denominati convenzionalmente A-B-C-D-E-F-G-H-I-L,M , e precisamente:

Per quanto riguarda in specifico le parti comuni si rimanda a quanto indicato nel regolamento di condominio che si allega alla presente (vedasi all. 22).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da colloqui verbali avuti con il personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Anzio, per la richiesta di Certificazione Usi Civici, relativa al terreno distinto al N.C.T al Foglio 38 particella 662, è emerso che lo stesso non rilascia alcuna Certificazione in merito all'esistenza o meno di "Usi Civici"

TUTTAVIA:

Dalla copia del documento, parte integrante, della Vigente Variante Generale al P.R.G., approvata con Delibera Regionale n. 1259 del 17/12/2004, (Cfr. All. "12") denominato : ANALISI TERRITORIALE AI SENSI DELL'EX ART.3 DELLA L.R. N.1/86, MODIFICATO DALL'ART. 6 DELLA L.R. N. 59/95, RIGUARDANTE L'INTERO TERRITORIO COMUNALE DI ANZIO INTERESSATO DALLA REDAZIONE DEL PIANO URBANISTICO GENERALE COMUNALE, in merito all'ESISTENZA O MENO DI USI CIVICI, si evince che il "TERRENO" sul quale è stato edificato l'intero fabbricato di cui è parte integrante l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, originariamente distinto al N.C.T. al Foglio 38 particella 662, rientra nell'allegato "A" - ELENCO DEI TERRENI PRIVATI NON PIU' SOGGETTI A DIRITTI DI USO CIVICO. (vds all. 20 pagina 37)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURE

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata giusto quanto riportato nel certificato di collaudo in particolare a pagina 2 (vedasi all. 16) ha le seguenti caratteristiche strutturali:

- fondazioni eseguite con plinti in cemento armato gravanti su terreno compatto e collegati tra loro da cordoli in cemento armato;
- la struttura portante eseguita con gabbia aperta in cemento armato con elementi portanti verticali (pilastri) e con elementi portanti orizzontali (travi e solai);
- solai eseguiti con struttura mista in cemento armato e laterizi; scale eseguite con gradini a sbalzo su travi rampanti: il tutto in cemento armato;
- balconi ed aggetti eseguiti con soletta in cemento armato alleggerita.

La copertura è a tetto

PARETI ESTERNE

Intonaci a sabbia a cemento lisciati alla pezza e tinteggiati.

PAVIMENTI INTERNI

Pavimento in piastrelle di ceramica ml.30 x 30 in tutti i vani; in gress ceramico di dimensioni 20 x 20 nei balconi.

Scale interne: da PT a P1 in muratura con gradi e sottogradi in marmo.

PARETI INTERNE

Intonaci civili tinteggiati in tutti i vani, ma in pessimo stato di manutenzione soprattutto al piano primo a seguito di fenomeni di infiltrazione.

Parete di fondo dell'angolo cottura rivestita con maioliche di dimensioni cm.20x20 fino a ml 1,60 di altezza; pareti del WC a piano terra rivestite con maioliche di dimensioni cm. 20 x 20 fino a ml. 2,00 di altezza; pareti del bagno a piano primo rivestite con maioliche di dimensioni cm. 20x20 fino a ml. 2,00 di altezza.

INFISSI

Portoncino d'ingresso a piano terra in legno; porte interne del tipo in legno tamburato; alle finestre e porte finestre infissi a vetri in alluminio con tapparelle in plastica e grate di protezione in ferro.

IMPIANTO ELETTRICO

Impianto elettrico sottotraccia, ma privo di frutti. (prese, interruttori, ecc)

IMPIANTO IDRICO

Completo nei vani bagno e cucina con adduzione di acqua da acquedotto comunale.
Scarichi in fogna comunale.

APPARECCHI IGENICO-SANITARI

Ai bagni: sanitari in vetro-china bianchi da cantiere con rubinetteria in ottone cromato del tipo leggero.

RISCALDAMENTO

Presenta tubazioni in rame; mancano le piastre radianti; la caldaia posta nel ripostiglio al piano seminterrato è non funzionante e priva di allaccio alla rete gas.

AREA PERTINENZIALE AL PIANO SEMINTERRATO

La corte esclusiva presenta un pavimento disconnesso con cemento sagomato di dimensioni 30 x 30 ed inoltre risulta infestata di vegetazione spontanea varia causa lo stato di abbandono e mancata manutenzione. Tutta la corte di pertinenza esclusiva risulta delimitata da rete metallica sorretta da paletti in ferro. Sulla corte è presente un ripostiglio allo stato grezzo con tamponature in blocchetti di tufo e porta di accesso in ferro, ed una scala a chiocciola esterna in ferro che collega il piano seminterrato al piano terra.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Alla data del sopralluogo del 19/10/2023 l'appartamento risultava libero, e non abitato ma comunque a disposizione dell'Esecutata **** Omissis **** (vedasi all. 02 - Verbale di sopralluogo del 19.10.2023)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/07/1992 al 16/05/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##GAMBERALE Carlo## di Roma (RM)	13/07/1992	75693	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma 2 -	22/07/1992		21300
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 16/05/2005 al 19/12/2005	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento Immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Velletri (RM)	16/05/2005	3267	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma 2 -	31/05/2005		19938
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/12/2005 al 29/05/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##SINISCALCHI Pierpaolo## di Velletri (RM)	19/12/2005	65580	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma 2 -	24/12/2005		49080
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/05/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##SCATTONE Mario## di Roma (RM)	29/05/2006	37762	10795
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma 2 -	01/06/2006		20376
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 01/06/2006
Reg. gen. --- - Reg. part. 9598
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00
Rogante: Notaio SCATTONE Mario di Roma (RM)
Data: 29/05/2006
N° repertorio: 37763
N° raccolta: 10796
Note: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario gravante sull'immobile oggetto della presente.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 09/08/2023
Reg. gen. 47315 - Reg. part. 33782
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Pignoramento Immobiliare gravante sull'immobile oggetto della presente.

NORMATIVA URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Anzio, risulta che il corpo di fabbrica "I" di cui è porzione l'unità immobiliare in esame è stata realizzata con Concessione n. 12494 (villino I), rilasciata alla società SOLEMAR S.R.L dal Comune di Anzio in data 20/06/1988 (vedasi all. 13).

In data 17/02/1997 con protocollo 004101 è stata presentata Richiesta di Abitabilità (vedasi all. 17) a nome della Società SOLEMAR S.R.L con sede in Roma in Viale Mazzini 145, relativa al complesso residenziale in Anzio (RM), loc.tà stradone Sant'Anastasio, autorizzato con concessioni edilizie n°.ri 12492 (villini L, M) 12493

(villino A), 12494 (Villini B,C,D,E,F,G,H,I) per cui anche il Villino distinto con la lettera "I" e quindi anche l'immobile oggetto di Esecuzione.

Risulta però mancante la successiva istanza da parte della Società SOLEMAR S.R.L. e del Direttore dei lavori, con la quale avrebbero dovuto chiedere nella istanza "che essendo trascorsi i 60 giorni dalla data di presentazione, l'Abitabilità richiesta ai sensi del D.P.R. 425/94, era da intendersi attestata".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dal raffronto con gli Elaborati di progetto indicati come Tavola n° 8 (calcolo Superfici e Volumi) (vedasi alleg. 14), e tavola 12 (prospetti e sezioni) (vedasi alleg. 15) allegati alla Concessione n. 12494 (villino I) del 20/06/1988 (vedasi alleg. 13) e il rilievo dello stato dei luoghi del 19/10/2023 (vedasi all.24) limitatamente all'immobile pignorato si evincono le seguenti difformità:

- a) realizzazione di corte esclusiva al piano seminterrato con sovrastante ripostiglio di mq. 2,45 circa netti e mq 3,50 circa lordi;
- b) realizzazione di scala a chiocciola in ferro di collegamento tra il piano terra e la Corte esclusiva al piano seminterrato.
- c) lieve aumento di superficie lorda al piano terra
(Superficie Rilevata mq. 44,05 circa - Superficie di progetto mq. 43,49) = + 0,31 mq
- d) aumento di Superficie lorda al piano primo
(Superficie Rilevata mq. 58,45 circa - Superficie di Progetto mq. 52,12) = + 6,33 mq
- e) La Superficie di mq. 20,99 circa della veranda a piano terra, in parte costituita dalla proiezione a terra del piano primo non è stata riportata nella Tavola n° 8 (calcolo Superfici e Volumi, vedasi alleg. 14)

Precisa lo scrivente che da altre ricerche urbanistiche effettuate presso l'ufficio condono del Comune di Anzio risulta che per l'abitazione pignorata è stata presentata ai sensi dell'art. 40 ultimo comma della Legge 28 Febbraio 1985, n. 47 (1 Sanatoria) come richiamato dalla legge 724/94 (2 Sanatoria) e successiva legge 326/2003 (sanatoria 3) e domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria: protocollo comunale n. 28174 del 14/06/2005 (vedasi all. 19), in relazione alla quale sono stati trovati i soli bollettini di versamento oblazione ed oneri sia comunali sia regionali e precisamente:

- bollettino n. 0261 del 07/06/2005 di €. 516,00 ufficio postale 38/115 (milano 2) inerente l'oblazione;
- bollettino n. 0262 del 07/06/2005 di €. 51,00 ufficio postale 38/115 (Milano 2) inerente l'eccedenza oblazione del 10% Regione Lazio.

La predetta richiesta di Sanatoria è stata effettuata dalla Soc. "REO Co ICR (5) S.r.l. quale proprietaria in virtù di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Velletri del 16/05/2005 a seguito di procedura Esecutiva iscritta al n. 120/1997 R.G.E., rep. 3267 (vedasi all. 03) trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, il 31/05/2005 al n. 19938 di formalità.

Il predetto art. 40 della legge 47/85 consente agli acquirenti di immobili oggetto di procedure esecutive di presentare eventuale richiesta di sanatoria entro 120 giorni successivi alla data del Decreto di Trasferimento a loro favore purché siano rispettate le seguenti condizioni:

- 1) la formazione delle ragioni del credito, per cui la procedura esecutiva, devono essere anteriori all'entrata in vigore delle tre rispettive leggi sul condono edilizio, le quali sono:
 - L. 47/85: 17 marzo 1985
 - L. 724/1994: 01 gennaio 1995
 - L. 326/2003: inizialmente era il D.L. 269/03, entrato in vigore il 02 ottobre 2003
- 2) l'ultimazione dei lavori deve essere anteriore all'ultimazione dei lavori previsti dalle tre leggi, ovvero:
 - 01 ottobre 1983 (L. 47/85);
 - 31 dicembre 1993 (L. 724/94);
 - 31 marzo 2003 (L. 326/03);

Nel caso in Esame, la Domanda di Sanatoria è stata presentata entro 120 successivi al Decreto di Trasferimento, considerando verificate le predette condizioni ovvero:

- ragione di credito antecedente l'entrata in vigore delle predette leggi di Sanatoria; nel caso considerando il ruolo della Procedura Esecutiva iscritta al n. 120/97 di R.G.E. la ragione di credito era ovviamente antecedente alla legge 326/2003
- abuso dichiarato ultimato entro il 31/03/2003, e quindi entro il termine previsto dalla legge 226/2003; nel caso lo scrivente non riesce ad accertare con certezza la fine dei lavori abusivi; ma le modeste dimensioni degli abusi, e lo stato dei luoghi fanno dedurre che gli stessi siano stati realizzati durante l'esecuzione della palazzina condominiale di cui l'unità immobiliare pignorata è parte.
- presumibilmente sono stati realizzati in corso d'opera, quindi si presume che l'ultimazione dei lavori è prima del 31/03/2003, termine di ultimazione lavori del condono edilizio legge 326/03

Precisa il C.T.U che sulla domanda di Condono edilizio protocollo 28174 del 14/06/2005 (vedasi all. 19) sono riportate le seguenti Superfici abusive:

- Superficie Utile interna di mq. 7,00.
- Superficie pertinenziale $36,00 \times 0,60 = 21,60$ mq

La predetta richiesta non specifica il tipo di calcolo effettuato, ma quantifica l'oblazione dovuta in €. 516,00 oltre ad una eccedenza di €. 51,60 versata con i bollettini di C.C. postale come innanzi già elencati.

Non risulta versato l'anticipo dei dovuti oneri concessori derivata dalla consistenza degli abusi.

IL tecnico dell'Ufficio Condono del comune di Anzio, da colloquio avuto con lo scrivente inerente la predetta Richiesta di Condono

Dal colloquio avuto dallo scrivente con il tecnico dell'Ufficio Condono del Comune di Anzio (RM), in merito alla al rilascio o meno della Concessione a Sanatoria, ritiene che è necessario che l'interessato alle "Sanatoria", prenda contatti con l'Ufficio Tecnico Comunale con il quale stabilire l'iter preciso della pratica edilizia; quindi incaricare un tecnico abilitato che dovrà relazionarsi con L'ufficio Condono del Comune di Anzio e integrare la domanda di sanatoria con tutta la documentazione richiesta dalla predette leggi, necessaria per l'istruttoria della pratica e calcolare quindi gli eventuali conguagli sia relativi all'oblazione e sia agli oneri concessori.

Precisa lo scrivente che al momento la zona di ubicazione dell'immobile non è soggetta al Vincolo paesaggistico ai sensi del Dlgs 42/2004.

A parere dello scrivente per la definizione della "sanatoria" occorre prevedere dei costi, che tra spese tecniche, conguagli oblazioni, oneri concessori, possono quantificarsi forfettariamente in €. 5.000,00 da detrarsi al valore di stima dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'amministratore del complesso condominiale "EL CARACOL, dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risulta essere il Sig. **** Omissis ****, il quale interpellato in proposito, faceva pervenire allo scrivente la seguente documentazione:

- ATTESTAZIONE su di cui è riportato che l'Esecutata **** Omissis **** è in regola con i pagamenti delle rate condominiali (vedasi all. 21);
- REGOLAMENTO CONDOMINILARE Complesso Residenziale "EL CARACOL" (vedasi all. 22);

Inoltre l'amministratore del condominio fa pervenire allo scrivente una sentenza n. 7808/2019 pubblicata il 16/12/2019 R.G.1682/2013, Repertorio n. 8597/2019 del 16/12/2019 (vedasi all.23) che nella parte finale della pagina 3 e nella pagina 4 riportata testualmente:

" P.Q.M .. La Corte d'Appello di Roma, definitivamente pronunciando ogni, ogni contraria istanza disattesa così decide:

- in accoglimento, per quanto di ragione, dell'Appello proposto da **** Omissis **** nei confronti del Condominio El Caracol avverso la sentenza n.178/2012 depositata in data 05/03/2012 dal Tribunale Civile di Velletri, sezione distaccata Anzio, *condanna il Condominio al pagamento, in favore del sig *****omissis**** del*

50% delle spese di lite, che liquida per intero per il primo grado in €. 178,00 per spese e €. 4.835,00 per compenso, oltre rimborso forfettario, IVA e CAP e per il presente grado di giudizio in €. 309,00 per spese ed €. 3.777,00 per compenso, oltre rimborso forfettario, IVA e CAP
 - dichiara interamente compensato il restante 50%

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Stradone Sant' Anastasio n° 1, edificio "I", interno 11, piano Terra, Primo e Seminterrato
 Porzione immobiliare facente parte del complesso residenziale "EL CARACOL", con accesso da Via Stradone Sant'Anastasio n°1, e precisamente nel fabbricato "I": Appartamento distinto con l'interno 11, sviluppato su tre livelli: - piano terra composto da pranzo/soggiorno con angolo cottura e WC, oltre veranda antistante l'ingresso; - piano primo composto da disimpegno, bagno, due camere con annessi balconi. - piano seminterrato al quale si accede dalla porta finestra del vano soggiorno/pranzo del piano terra tramite una scala a chiocciola esterna in ferro ed è composto da corte esclusiva con sovrastante ripostiglio. Il tutto censito in Catasto Fabbricati al foglio 38 particella 662 sub 11 e sub 36 graffate, Categoria A/2, Classe 3[^], Consistenza 6,5 vani, Rendita Catastale €. 973,52.
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 81.326,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Anzio (RM) - Stradone Sant' Anastasio n° 1, edificio I, interno I, piano Terra,Primo , Seminterrato	116,18 mq	700,00 €/mq	€ 81.326,00	100,00%	€ 81.326,00
Valore di stima:					€ 81.326,00

Valore di stima: € 81.326,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese Completamento sanatoria edilizia	5000,00	€
arrotondamento per difetto	326,00	€

Valore finale di stima: € 76.000,00

CRITERIO DI STIMA

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

- delle caratteristiche intrinseche: quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di finitura, l'igienicità, la funzionalità ecc; che nel caso sono da considerarsi mediocri;
- delle caratteristiche estrinseche del medesimo, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi pubblici di acqua, luce, telefono, trasporti, collegamenti viari con i centri economici del circondario ecc; nel caso sono da considerarsi discreti;

3) dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia presso Agenzie Immobiliari in loco, (Tecnocasa, Toscano Immobiliare - Grimaldi) oltre che verificati presso l'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'agenzia del Territorio.

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

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

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

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

QUOTAZIONE PARAMETRICA - RESIDENZIALE

Comune di Anzio (RM) Località Lavinio Stradone Sant'Anastasio "Complesso EL' CARACOL"

Fonte	Min.€/mq	Max (€/mq)	Media (€/mq)
O.M.I.	1.100,00	1.550,00	1.325,00
Agenzie	700,00	900,00	800,00
Valori Medi	900,00	1.225,00	1.062,50

In considerazione della fase di flessione che ancora attraversa il mercato immobiliare, e tenendo presente le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, come sopra esaminate, si assume prudenzialmente un valore di 700,00 €/mq.; Pertanto si valuta come segue:

Superficie Commerciale convenzionale x prezzo €/mq; mq. 116,18 x €/mq 700 = €. 81.326,00

A tale importo vanno detratte le spese per il completamento della "Sanatoria Edilizia che ammontano forfettariamente a circa €. 5.000,00 comprensive di spese tecniche, oneri concessori ecc.

Per cui €. 81.326,00 - 5.000,00 = €. 76.326,00 **che arrotondati per difetto ad €. 76.000,00 rappresentano il valore a Base D'Asta dell'immobile.**

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

Velletri, li 09/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Sciarra Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Avviso sopralluogo del 19.10.2023
- 2) Verbale di sopralluogo del 19.10.2023
- 3) Decreto di trasferimento rep. 3267 del 16.05.2005
- 4) Atto di compravendita rep. 37762 Notaio Scattone del 29.05.2006

- 5) Estratto di mappa foglio 38 particella 662
- 6) Visura catasto terreni foglio 38 p.lla 662
- 7) Elaborato planimetrico Foglio 38 particella 662
- 8) Elenco immobili foglio 38 particella 662
- 9) Planimetria e visura catastale ANTE VARIAZIONE DOCFA
- 10) Variazione catastale DOCFA con ricevuta di Approvazione
- 11) Planimetria e visura catastale POST VARIAZIONE DOCFA
- 12) Richiesta accesso atti Ufficio Urbanistica
- 13) Concessione 12494 del 20/06/1998 (Villino "I")
- 14) Tavola 3 del Progetto alla concessione n. 12494 del 20.06.1988
- 15) Tavola 12 del Progetto allegato alla concessione n. 12494 del 20.06.1988
- 16) Certificato di collaudo delle opere in C.A.
- 17) Richiesta abitabilità prot. 004101 del 17.02.1997
- 18) Richiesta accesso Atti Ufficio Condono
- 19) Domanda di sanatoria prot. 28174 del 14.06.2005
- 20) -Documentazione e planimetria Usi Civici Anzio
- 21) Richiesta con successiva attestazione debiti condominiali
- 22) Regolamento complesso condominiale El Caracol
- 23) Sentenza 7808_2019 corte appello Roma
- 24) Elaborato grafico esplicativo con rilievo stato dei luoghi e stato autorizzato
- 25) Documentazione fotografica con stato dei luoghi
- 26) Nomina, giuramento e quesiti C.T.U

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Stradone Sant' Anastasio n° 1, edificio I, interno I, piano Terra, Primo, Seminterrato
Porzione immobiliare facente parte del complesso residenziale "EL CARACOL", con accesso da Via Stradone Sant'Anastasio n°1, e precisamente nel fabbricato I: Appartamento distinto con l'interno 11, sviluppato su tre livelli: - piano terra composta da pranzo/soggiorno con angolo cottura e WC, oltre veranda antistante l'ingresso; - piano primo composto da disimpegno, bagno, due camere con annessi balconi. - piano seminterrato da cui si accede dal soggiorno/pranzo del piano terra tramite una scala a chiocciola in ferro ed è composto da corte esclusiva con sovrastante ripostiglio. Il tutto censito in Catasto Fabbricati al foglio 38 particella 662 sub 11 e sub 36 graffate, Categoria A/2, Classe 3[^], vani 6,5 Rendita Catastale €. 973,52.

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

Destinazione urbanistica: Il corpo di fabbrica "I" di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto della presente è stata realizzata con Concessione n. 12494 (villino "I"), rilasciata alla società SOLEMAR S.R.L dal Comune di Anzio in data 20/06/1988 (vedasi all. 13). Dal raffronto tra l'elaborato di progetto e lo stato attuale dei luoghi si evincono difformità per modesti ampliamenti per i quali, i precedenti Proprietari acquirenti l'immobile con Decreto di Trasferimento del Tribunale di Velletri in data 16/03/2005 presentarono Domanda di Sanatoria ai sensi dell'art. 40 della legge 47/85 come richiamato dalle successive leggi 724/94 e 326/2003. - La predetta richiesta corredata dei soli versamenti di oblazione per un totale di €. 567,60 è stata inoltrata in data 14/06/2005 protocollata al comune di Anzio al n. 28174; ad oggi è ancora da definire per mancanza di documentazione atta all'istruttoria della pratica edilizia

Prezzo base d'asta: € 76.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 307/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 76.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Stradone Sant' Anastasio n° 1, nel complesso residenziale El Caracol nell'edificio "I" l'appartamento interno 11, composto di piano Terra, Primo e Seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part.lla 662, Sub. 11 e sub 36 graffate, Categoria A2, classe 3, vani 6,5, rendita €. 973,52	Superficie convenzionale	116,18 mq
Stato conservativo:	Per fenomeni di infiltrazione di acqua proveniente dalle strutture di copertura l'immobile puo considerarsi allo stato mediocre.		
Descrizione:	Appartamento sviluppato su tre livelli: - piano terra composto da pranzo/soggiorno con angolo cottura e WC, oltre veranda antistante l'ingresso; piano primo composto da disimpegno, bagno, due camere con annessi balconi. - piano seminterrato a cui si accede tramite scala esterna a chiocciola è composto da corte esclusiva con sovrastante e ripostiglio Sono presenti modesti abusi per i quali è stata presentata richiesta di Sanatoria ancora da definire		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 01/06/2006
Reg. gen. --- - Reg. part. 9598
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00
Rogante: Notaio SCATTONE Mario di Roma (RM)
Data: 29/05/2006
N° repertorio: 37763
N° raccolta: 10796
Note: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario gravante sull'immobile oggetto della presente.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 09/08/2023
Reg. gen. 47315 - Reg. part. 33782
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Pignoramento Immobiliare gravante sull'immobile oggetto della presente.