
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bianchini Monica, nell'Esecuzione Immobiliare 473/2021 del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Casal di Claudia, piano T-1.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Casal di Claudia, piano T	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Casal di Claudia, piano T-1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Casal di Claudia, piano T	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Casal di Claudia, piano T-1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Casal di Claudia, piano T	5
Confini	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Casal di Claudia, piano T-1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Casal di Claudia, piano T	5
Consistenza	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Casal di Claudia, piano T-1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Casal di Claudia, piano T	6
Dati Catastali.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Casal di Claudia, piano T-1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Casal di Claudia, piano T	6
Stato conservativo	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Casal di Claudia, piano T-1.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Casal di Claudia, piano T	7
Parti Comuni.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Casal di Claudia, piano T-1.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Casal di Claudia, piano T	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Casal di Claudia, piano T-1.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Casal di Claudia, piano T	7
Stato di occupazione.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Casal di Claudia, piano T-1.....	8

Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Casal di Claudia, piano T	8
Provenienze Ventennali	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Casal di Claudia, piano T-1.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Casal di Claudia, piano T	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Casal di Claudia, piano T-1.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Casal di Claudia, piano T	10
Normativa urbanistica.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Casal di Claudia, piano T-1.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Casal di Claudia, piano T	11
Regolarità edilizia.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Casal di Claudia, piano T-1.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Casal di Claudia, piano T	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 473/2021 del R.G.E.....	17
Lotto Unico	17

INCARICO

All'udienza del 09/02/2022, il sottoscritto Arch. Bianchini Monica, con studio in Via Vittorio Marandola, 46 - 00049 - Velletri (RM), email arch.monica.bianchini@gmail.com, PEC mo.bianchini@pec.archrm.it, Tel. 06 9626371, Fax 347 0139117, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/02/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Casal di Claudia, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Casal di Claudia, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA CASAL DI CLAUDIA, PIANO T-1

L'immobile oggetto di stima costituisce porzione di un villino composto da quattro appartamenti. La villetta è stata costruita negli anni 2015, fa parte di un progetto di 2 quadrifamiliari e un terzo corpo a destinazione commerciale e abitativo, ha forma regolare, composta da piano terra e un piano primo non residenziale, il tutto con copertura a falda. L'intero lotto è ubicato in località Prebenda, a circa 4 Km da centro di Anzio e a 3 km dal mare. L'accesso al lotto avviene da Via Casal di Claudia. La porzione di quadrifamiliare ha accesso sia carrabile che pedonale, entrando dal cancello carrabile e da quello pedonale, si accede alla corte esclusiva del fabbricato, in parte lasciata a verde e in parte pavimentata. L'abitazione attualmente è composta al piano terra da un soggiorno, cucina/pranzo (garage), un bagno e una camera da letto matrimoniale e una camera singola ad una quota leggermente più alta del soggiorno. Salendo la scala interna si accede al piano primo, composto da una stanza ed un bagno, oltre a un ripostiglio. L'esterno presenta balconi alla quota della camera e del bagno, e una zona pavimentata per la veranda accessibile dalla porta finestra, il resto è lasciato a verde. Attualmente l'immobile e l'esterno versano in buone condizioni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA CASAL DI CLAUDIA, PIANO T

Il garage attualmente non ha la funzione di garage ma è utilizzato come cucina e zona pranzo, con una altezza interna di 2.40 mt, non abitabile. L'accesso avviene direttamente dal soggiorno dell'abitazione, oltre ad una grande porta finestra con persiane che dà sulla parte esterna (ex porta garage).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Casal di Claudia, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Casal di Claudia, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA CASAL DI CLAUDIA, PIANO T-1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA CASAL DI CLAUDIA, PIANO T

Come da relazione del professionista delegato Avvocato Gabriele Greci, depositato in data 14/02/2022, la procedura risulta procedibile. Il sottoscritto CTU ha effettuato le visure ipotecarie aggiornate in data 19/08/2022

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA CASAL DI CLAUDIA, PIANO T-1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA CASAL DI CLAUDIA, PIANO T

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

- [REDACTED]

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

[REDACTED]

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA CASAL DI CLAUDIA, PIANO T-1

L'immobile pignorato confina con sub. 6, sub. 5, sub. 3 e bene comune non censibile sub. 1, salvo altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA CASAL DI CLAUDIA, PIANO T

L'immobile pignorato confina con sub. 2, sub. 7, bene comune non censibile sub. 1, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA CASAL DI CLAUDIA, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
residenziale	51,54 mq	60,00 mq	1,00	60,00 mq	2,70 m	T
Soffitta	18,67 mq	21,00 mq	0,33	6,93 mq	1,80 m	1°
balconi	12,40 mq	12,40 mq	0,40	4,98 mq	0,00 m	T
veranda	14,35 mq	14,35 mq	0,95	13,63 mq	0,00 m	T

Giardino	153,00 mq	153,00 mq	0,18	27,54 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				113,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				113,08 mq		

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA CASAL DI CLAUDIA, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	17,41 mq	21,00 mq	1,00	21,00 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				21,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,00 mq		

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA CASAL DI CLAUDIA, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	1020	2		A7	4	4,5 vani	84 mq	615,87 €	T-1		

Corrispondenza catastale

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, nella zona soffitta abbiamo una diversa distribuzione interna e non è evidenziato il ripostiglio in corrispondenza della camera da letto. La sottoscritta non ha aggiornato la planimetria catastale in quanto dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi. Per la regolarità dell'immobile si rimanda al capitolo "Regolarità Edilizia".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA CASAL DI CLAUDIA, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	1020	6		C6	2	18	21 mq	117,13 €	T		

Corrispondenza catastale

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, per quanto riguarda il collegamento tra garage e parte residenziale. La sottoscritta non ha aggiornato la planimetria catastale in quanto dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi. Per la regolarità dell'immobile si rimanda al capitolo "Regolarità Edilizia".

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA CASAL DI CLAUDIA, PIANO T-1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA CASAL DI CLAUDIA, PIANO T

L'immobile attualmente si presenta in buono stato.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA CASAL DI CLAUDIA, PIANO T-1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA CASAL DI CLAUDIA, PIANO T

Durante il sopralluogo il Sig. ██████████, coniuge della Sig.ra ██████████, mi ha dichiarato nel Verbale di sopralluogo che la gestione della luce del viale è comune a tutte le abitazioni del lotto e anche l'alimentazione della pompa del pozzo sono a carico di tutti i proprietari, con unica utenza intestata al Sig. ██████████ che si occupa di dividere per tutti i proprietari che ne usufruiscono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA CASAL DI CLAUDIA, PIANO T-1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA CASAL DI CLAUDIA, PIANO T

L'immobile si trova in buono stato

Ha esposizione Nord-Est; Nord-Ovest

Altezza interna media 2.70 mt per il piano terra e piano primo 1.80

La struttura principale, come riportato nella relazione tecnica allegata al progetto, è in travi e pilastri. Solai in latero-cementizio. La copertura con latero-cementizio a falde con tegole.

Tamponature e tramezzi in laterizi forati

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate

Internamente la pavimentazione è in gres porcellanato effetto legno e il rivestimento sono in ceramica di varie dimensioni.

Le pareti interne sono tinteggiate

Gli infissi quali finestre sono in legno, con persiane in ferro

Le porte interne sono in legno

L'impianto elettrico sotto traccia, i termosifoni sono in alluminio, la caldaia si trova all'esterno nella zona locale

tecnico

Il giardino esterno è in buono stato e la pavimentazione è in gres porcellanato

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA CASAL DI CLAUDIA, PIANO T-1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA CASAL DI CLAUDIA, PIANO T

L'immobile è occupato dal Sig. [REDACTED] coniuge della Sig.ra [REDACTED] che vi risiede con i propri figli: [REDACTED] nel verbale di sopralluogo mi ha dichiarato che i figli sono residenti presso l'immobile oggetto di pignoramento.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA CASAL DI CLAUDIA, PIANO T-1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA CASAL DI CLAUDIA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/05/1955 al 16/03/1985	[REDACTED]	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/05/1955		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			17/10/1975	19720	16012
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	17/10/1975	58	24		
Dal 09/03/1985 al 09/05/1985	Cocuzza Romolo, nato a [REDACTED]	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED]	09/03/1985	4559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	16/03/1985	7197	5639
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 09/05/1985 al 16/10/2002	[REDACTED]	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED]	09/05/1985	4560	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	16/03/1985	7199	5641
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 16/10/2002 al 21/12/2011	[REDACTED]	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/10/2002	694	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pomezia	23/05/2012	23627	2011
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Pomezia	28/07/2011				
Dal 21/12/2011 al 27/02/2017	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED]	21/12/2011	87569	5780
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	28/12/2011	68368	43617
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 27/02/2017 al 20/01/2022	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED]	27/02/2017	89454	7135
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 2	01/03/2017	9188	6228		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA CASAL DI CLAUDIA, PIANO T-1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA CASAL DI CLAUDIA, PIANO T

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Condizionato
 Iscritto a Roma 2 il 06/06/2016
 Reg. gen. 26357 - Reg. part. 4367
 Importo: € 472.000,00
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
 Note: Annotazione ad iscrizione nn.RP 7756/ RG53479 del 22/11/2016 repertorio 89454/7135 del 274/02/2017 - frazionamento in quota
- Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia Mutuo Fondiario
 Iscritto a Roma 2 il 01/03/2017
 Reg. gen. 9194 - Reg. part. 1493
 Importo: € 201.600,00
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- Verbale di Pignoramento**
 Trascritto a Roma 2 il 20/01/2022
 Reg. gen. 2305 - Reg. part. 1716
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA CASAL DI CLAUDIA, PIANO T-1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA CASAL DI CLAUDIA, PIANO T

L'area su cui insiste l'immobile ricade nel PRG del Comune di Anzio approvato dalla Giunta della Regione Lazio con Deliberazione del 17/12/2004 n.1259, in zona "B" – sottozona B3
 L'immobile non è sottoposto a Vincolo Paesaggistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ANZIO (RM) - VIA CASAL DI CLAUDIA, PIANO T-1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA CASAL DI CLAUDIA, PIANO T

La quadrifamiliare di cui fa parte la porzione oggetto di esecuzione, sono state edificate, con Permesso di Costruire N. 60/2015 del 28/09/2015 (pratica edilizia 21802 -Villino C) e successiva Scia in Variante non essenziale del 31/08/2016. All'interno del fascicolo è presente: Concessione Edilizia N°60/2015 e la Variante (con grafico), una relazione tecnica e il fine lavori.

Non è presente né il Certificato di Collaudo Statico né l'attestato di Abitabilità.

Confrontando il rilievo dello stato di fatto con i disegni allegati alla Variante del 31/08/2016 la sottoscritta evidenzia che attualmente il garage da progetto viene utilizzato come cucina e risulta comunicante con la parte residenziale dell'immobile. Inoltre la soffitta è attualmente utilizzata come camera da letto con la realizzazione di un bagno, mentre da progetto doveva essere anche di dimensioni più piccole. Il soppalco, utilizzato come ripostiglio, sulla camera da letto, nelle piante del progetto, non viene rappresentato, solo in una sezione e visibile un controsoffitto in corrispondenza della camera.

Oltre a altre piccole difformità, come i gradini di accesso alla zona notte e la zona della centrale termica all'esterno.

Per quanto riguarda la cucina, questa dovrà essere ripristinata nella zona soggiorno e ripristinato il garage, in quanto non è consentita ulteriore destinazione residenziale e l'altezza interna di 2.40 mt non rende abitabile tale ambiente. Anche la soffitta non può essere utilizzata come camera da letto in quanto non abitabile. Per quanto riguarda il ripostiglio realizzato sul soppalco in corrispondenza della camera da letto per regolarizzarlo potrà essere presentata una SCIA a Sanatoria condizionata al rilascio dell'autorizzazione da parte del genio civile per regolarizzazione solaio. Il costo per tale regolarizzazione, sarà a pari € 7.000,00 tra spese tecniche oltre sanzioni.

Durante il sopralluogo il sottoscritto CTU ha reperito Certificato APE allegato all'atto di proprietà e il rapporto di controllo di efficienza energetica della caldaia datato 18/05/2018

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Casal di Claudia, piano T-1**
L'immobile oggetto di stima costituisce porzione di un villino composto da quattro appartamenti. La villetta è stata costruita negli anni 2015, fa parte di un progetto di 2 quadrifamiliari e un terzo corpo a destinazione commerciale e abitativo, ha forma regolare, composta da piano terra e un piano primo non residenziale, il tutto con copertura a falda. L'intero lotto è ubicato in località Prebenda, a circa 4 Km da centro di Anzio e a 3 km dal mare. L'accesso al lotto avviene da Via Casal di Claudia. La porzione di quadrifamiliare ha accesso sia carrabile che pedonale, entrando dal cancello carrabile e da quello pedonale, si accede alla corte esclusiva del fabbricato, in parte lasciata a verde e in parte pavimentata. L'abitazione attualmente è composta al piano terra da un soggiorno, cucina/pranzo (garage), un bagno

e una camera da letto matrimoniale e una camera singola ad una quota leggermente più alta del soggiorno. Salendo la scala interna si accede al piano primo, composto da una stanza ed un bagno, oltre a un ripostiglio. L'esterno presenta balconi alla quota della camera e del bagno, e una zona pavimentata per la veranda accessibile dalla porta finestra, il resto è lasciato a verde. Attualmente l'immobile e l'esterno versano in buone condizioni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1020, Sub. 2, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 124.388,00

Criteri di stima.

Tra i criteri di stima è stato adottato quello correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, tenendo conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme di parametri formativi di una definizione concreta del "valore reale" del bene, statisticamente accettabile secondo le seguenti fasi operative: - definizione preliminare, sulla scorta di un'indagine di mercato, di un valore unitario zonale attuale, medio-statistico, di un immobile simile di riferimento; - definizione dei vari parametri, di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile; - comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, identificandone le differenze, con coefficienti incrementali o decrementali; - trasposizione di tali differenze, a mezzo di coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame. Il procedimento estimativo, pur inglobando comparazioni ed approssimazioni statistiche, è fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti. Determinazione del valore unitario zonale medio di riferimento.

Le indagini di mercato, svolte sulla scorta anche di esperienze personali, oltre che facendo ricorso a diverse fonti quali: "B.I.R. - Borsa Imm.re Romana"; "O.M.I. - Osservatorio Imm.re dell'Agenzia del Territorio"; oltre che con l'attuale e reale mercato immobiliare attraverso figure professionali operanti nel campo immobiliare, riviste specializzate del settore, informazioni assunte relativamente a concrete trattative, atti pubblici, ovvero per comparazione con altri immobili ubicati nell'immediato circondario aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quello oggetto della presente stima comparabili con lo stesso, hanno consentito alla sottoscritta di identificare un valore unitario medio al mq di mercato di € 1.620,00. Alcune pubblicazioni di dati sono per gli appartamenti e villini:

- OMI - Banca dati delle Quotazioni Immobiliari riferite al 2° semestre 2021, fascia /zona: Periferica/ANZIO COLONIA-VIA DI VILLA CLAUDIA-LAVINIO, Codice zona: D2 relativamente a abitazioni con destinazione: Residenziale: Ville e villini, si ha un valore di Abitazioni di mercato minimo di €/mq 1.200,00 ed un valore di mercato massimo di €/mq 1.700,00

- BIR - Borsa immobiliare di Roma riferito al periodo di rilevazione gennaio-giugno 2021 relativamente alle abitazioni si ha un valore di mercato minimo di €/mq 1.050,00 ed un valore di mercato massimo di €/mq 1.600,00

- MERCATO IMMOBILIARE - Indagini di mercato Immobiliare relativamente agli appartamenti e ai villini a schiera, si ha un valore di mercato minimo di €/mq 1.900,00 ed un valore di mercato massimo di €/mq 2.350,00

Parametri formativi del valore di mercato I parametri fondamentali di natura intrinseca ed estrinseca che contribuiscono alla determinazione del concreto valore, vengono qui di seguito elencati: Parametro zonale, inteso come qualificazione conferita all'immobile da una serie di caratteristiche quali: - di ubicazione e di posizione in un nucleo definibile "centrale" ovvero "periferico", rispetto al centro urbano del Comune di Anzio e dalle eventuali potenzialità costruttive ed urbanistiche riservate alla stessa zona dagli strumenti normativi; - di utenza, definita dalla funzionalità della rete viabile, (strade, marciapiedi, parcheggi), da quella dei servizi, (mercati, negozi, cinematografi, chiese), dalle reti tecnologiche, (elettrica, idrica, fognante, telefonica, di metanizzazione); Parametro costruttivo, inteso come qualificazione conferita all'immobile dalle seguenti caratteristiche: - strutturale, relativa al corretto assetto statico delle strutture portanti e all'assenza di quadri di dissesto e degrado (assenza di fenomenologie di degrado da immissioni di acque, formazioni di condensa), in funzione dell'epoca di realizzazione e delle manutenzioni effettuate; - di finitura, relativa all'identificazione di buone

caratteristiche formali e qualitative (buona qualità dei materiali e corretta posa in opera); - impiantistica, relativa alla identificazione delle buone caratteristiche funzionali degli impianti interni ed esterni (elettrico, idrico, di riscaldamento/condizionamento, telefonico, citofonico, di smaltimento delle acque bianche e nere), nonché della rispondenza di questi alla normativa vigente. Parametro funzionale, inteso nel senso di una razionale fruizione degli interni ed esterni dell'immobile, sia per percorsi ed articolazioni, che per potenzialità di uso di annessi funzionali quali, terrazzi, giardini, parcheggi, garage, magazzini, ecc. Parametro urbanistico, inteso nel senso della osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica e della corretta identificazione catastale dell'immobile; Parametro di trasformazione, inteso nel senso di una potenzialità d'uso diversa, a seguito di modifiche distributive e variazioni di destinazione Parametro estetico - architettonico, inteso nel senso di una qualificazione formale e stilistica dell'immobile, sia nelle facciate che negli ambienti interni, conferita dalle tipologie dei materiali utilizzati. Comparazione parametrica Comparando i parametri relativi all'immobile in esame a quello di riferimento con applicazione dei coefficienti incrementali o decrementali, a seconda della identificazione di situazioni migliori o peggiori, rispetto alla "media" assunta si ha:

Comparazione dei parametri zonali. L'ubicazione zonale, località Prebenda, posto a circa 4 Km dal centro di Anzio e a 3 Km dal mare, con accesso da Via Casal i Claudia connotano l'immobile in termini maggiormente incrementali, rispetto a quelli definibili "medi", conseguentemente, il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può essere identificato con applicazione di un coefficiente invariato, assunto pari a $K_z = 1,00$

Comparazione di parametri costruttivi strutturale: il fabbricato sotto il profilo strutturale non presenta lesioni, il coefficiente può essere invariato ed assunto pari a $K_{c1} = 1,00$; di rifinitura: le caratteristiche di finitura sono buone e possono essere trasposte in un coefficiente invariato pari a $K_{c2} = 1,00$; impiantistico: l'impianti sono sotto tracia possono essere trasposto in un coefficiente impiantistico invariato pari a $K_{c3} = 1,00$. L'insieme dei coefficienti strutturale, di finitura, impiantistico, dà luogo ad un coefficiente costruttivo pari a $K_c 1,00$ scaturito da $K_{c1} \times K_{c2} \times K_{c3} = 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 1,00$

Comparazione dei parametri funzionali. In termini di razionale fruizione dell'immobile, sia i percorsi e le articolazioni esterne ed interne per raggiungere l'immobile, e dall'esame della planimetria allegata, poiché l'immobile è raggiungibile sia da accesso carrabile che da accesso pedonale, appaiono tali da indurre l'applicazione di un coefficiente invariato, pari a $K_f 1,00$

Comparazione dei parametri urbanistici. In termini di osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, l'immobile risulta con delle difformità interne rispetto al Permesso di costruire e alla SCIA. A tale proposito si ritiene di applicare un coefficiente variato pari a $K_u 0,70$

Comparazione dei parametri di trasformazione. Attualmente l'area sulla quale insiste il fabbricato ricade in Zona B3. A tale proposito si ritiene di applicare un coefficiente invariato pari a $K_t 1,00$

Comparazione dei parametri architettonici. Trattasi di fabbricato a pianta rettangolare, il cui sviluppo architettonico presenta caratteristiche di costruzioni semplici e lineari, gli ambienti interni sono in buono stato per cui induce l'applicazione di un coefficiente invariato, pari a $K_{arck} 1,00$.

Determinazione del coefficiente totale di comparazione. Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasporti differenziali e consequenziali dell'unità immobiliare in esame, risulta pari a: $K_{tot} 0,70 (K_z \times K_c \times K_f \times K_u \times K_{tr} \times K_{arck})$ corrispondente a $(1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,70 \times 1,00 \times 1,00) = 0,70$. Applicando il coefficiente totale K_{tot} di 0,70 trasposto numerico delle differenze qualitative dei parametri concretamente costitutivi del più probabile valore, da quello "medio" assunto pari a €/mq 1.100,00 per l'abitazione, si ha: $€ 1.620,00 \times 0,70 = €/mq 1.134,00$

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Casal di Claudia, piano T

Il garage attualmente non ha la funzione di garage ma è utilizzato come cucina e zona pranzo, con una altezza interna di 2.40 mt, non abitabile. L'accesso avviene direttamente dal soggiorno dell'abitazione , oltre ad una grande porta finestra con persiane che da sulla parte esterna (ex porta garage).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1020, Sub. 6, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 12.600,00

Le indagini di mercato, svolte sulla scorta anche di esperienze personali, oltre che facendo ricorso a diverse fonti quali: "B.I.R. - Borsa Imm.re Romana"; "O.M.I. - Osservatorio Imm.re dell'Agenzia del Territorio"; oltre che con l'attuale e reale mercato immobiliare attraverso figure professionali operanti nel campo immobiliare, riviste specializzate del settore, informazioni assunte relativamente a concrete trattative, atti pubblici, ovvero per comparazione con altri immobili ubicati nell'immediato circondario aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quello oggetto della presente stima comparabili con lo stesso, hanno consentito alla sottoscritta di identificare un valore unitario medio al mq di mercato di € 900,00. Alcune pubblicazioni di dati sono per I box:

- OMI - Banca dati delle Quotazioni Immobiliari riferite al 2° semestre 2021, fascia /zona: Centrale/CENTRO STORICO VIA ANTONIO GRAMSCI, Codice zona: B1 relativamente a BOX, si ha un valore di Abitazioni di mercato minimo di €/mq 1.000,00 ed un valore di mercato massimo di €/mq 1.350,00

- BIR - Borsa immobiliare di Roma riferito al periodo di rilevazione gennaio-giugno 2021 relativamente ai box e posti auto si ha un valore di mercato di €/mq 750,00

Considerando che il garage attualmente è utilizzato come cucina, e dovranno essere fatti dei lavori di ripristino, oltre che il valore medio di mercato è stato preso in esame per box staccati da edifici, si ritiene di considerare come più probabile valore di mercato per il garage €/mq 600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Anzio (RM) - Via Casal di Claudia, piano T-1	113,08 mq	1.100,00 €/mq	€ 122.388,00	100,00%	€ 122.388,00
Bene N° 2 - Garage Anzio (RM) - Via Casal di Claudia, piano T	21,00 mq	600,00 €/mq	€ 12.600,00	100,00%	€ 12.600,00
				Valore di stima:	€ 136.988,00

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

Velletri, li 22/08/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bianchini Monica



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificazione Ipocatastale depositata in data 02/02/2022
- ✓ N° 3 Altri allegati - Esame preliminare documentazione ipocatastale Avvocato Gabriele Greci in data 14/02/2022
- ✓ N° 4 Altri allegati - Ispezione ipotecaria urbano F. 17 part. 1020 sub 2-6 del 19/08/2022
- ✓ N° 5 Altri allegati - Atto di compravendita per Notaio Giuseppe Bruno del 21/12/2011 rep. 87569 racc. 5780 7135 – trascritto a Roma il 28/12/2011 R.P. 43617 R.G. 68368
- ✓ N° 6 Altri allegati - Atto di compravendita per Notaio Giuseppe Bruno del 27/02/2017 rep. 89454 racc. 7135 – trascritto a Roma il 01/03/2017 R.P. 6228 R.G. 9188
- ✓ N° 7 Altri allegati - Estratto di mappa catastale F. 17 part.1020
- ✓ N° 8 Altri allegati - Elenco immobili
- ✓ N° 9 Altri allegati - Visure storica ai terreni F. 17 part. 897
- ✓ N° 10 Altri allegati - Visure storica all'urbano F. 17 part. 1020 sub 2
- ✓ N° 11 Altri allegati - Visure storica all'urbano F. 17 part. 1020 sub 6
- ✓ N° 12 Altri allegati - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 13 Altri allegati - Planimetria di accatastamento F. 17 part. 1020 sub 2
- ✓ N° 14 Altri allegati - Planimetria di accatastamento F. 17 part. 1020 sub 6
- ✓ N° 15 Altri allegati - Concessione Edilizia N.60/2015 pratica n.21802 (villino C)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Scia in Variante del 31/08/2016 e grafico
- ✓ N° 17 Altri allegati - Relazione tecnica, fine lavori, convenzione comune
- ✓ N° 18 Altri allegati - Certificato APE allegato all'atto di compravendita e rapporto di controllo di efficienza energetica del 18/05/2018
- ✓ N° 19 Altri allegati - Planimetrie stato attuale a confronto con planimetria catastale e progetto
- ✓ N° 20 Altri allegati - Fotografie illustrative immobile
- ✓ N° 21 Altri allegati - Perizia oscurata

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Casal di Claudia, piano T-1
L'immobile oggetto di stima costituisce porzione di un villino composto da quattro appartamenti. La villetta è stata costruita negli anni 2015, fa parte di un progetto di 2 quadrifamiliari e un terzo corpo a destinazione commerciale e abitativo, ha forma regolare, composta da piano terra e un piano primo non residenziale, il tutto con copertura a falda. L'intero lotto è ubicato in località Prebenda, a circa 4 Km da centro di Anzio e a 3 km dal mare. L'accesso al lotto avviene da Via Casal di Claudia. La porzione di quadrifamiliare ha accesso sia carrabile che pedonale, entrando dal cancello carrabile e da quello pedonale, si accede alla corte esclusiva del fabbricato, in parte lasciata a verde e in parte pavimentata. L'abitazione attualmente è composta al piano terra da un soggiorno, cucina/pranzo (garage), un bagno e una camera da letto matrimoniale e una camera singola ad una quota leggermente più alta del soggiorno. Salendo la scala interna si accede al piano primo, composto da una stanza ed un bagno, oltre a un ripostiglio. L'esterno presenta balconi alla quota della camera e del bagno, e una zona pavimentata per la veranda accessibile dalla porta finestra, il resto è lasciato a verde. Attualmente l'immobile e l'esterno versano in buone condizioni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1020, Sub. 2, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area su cui insiste l'immobile ricade nel PRG del Comune di Anzio approvato dalla Giunta della Regione Lazio con Deliberazione del 17/12/2004 n.1259, in zona "B" - sottozona B3 L'immobile non è sottoposto a Vincolo Paesaggistico.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Casal di Claudia, piano T
Il garage attualmente non ha la funzione di garage ma è utilizzato come cucina e zona pranzo, con una altezza interna di 2.40 mt, non abitabile. L'accesso avviene direttamente dal soggiorno dell'abitazione, oltre ad una grande porta finestra con persiane che dà sulla parte esterna (ex porta garage). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1020, Sub. 6, Categoria C6

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 473/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Via Casal di Claudia, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1020, Sub. 2, Categoria A7	Superficie	113,08 mq
Stato conservativo:	L'immobile attualmente si presenta in buono stato.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima costituisce porzione di un villino composto da quattro appartamenti. La villetta è stata costruita negli anni 2015, fa parte di un progetto di 2 quadrifamiliari e un terzo corpo a destinazione commerciale e abitativo, ha forma regolare, composta da piano terra e un piano primo non residenziale, il tutto con copertura a falda. L'intero lotto è ubicato in località Prebenda, a circa 4 Km da centro di Anzio e a 3 km dal mare. L'accesso al lotto avviene da Via Casal di Claudia. La porzione di quadrifamiliare ha accesso sia carrabile che pedonale, entrando dal cancello carrabile e da quello pedonale, si accede alla corte esclusiva del fabbricato, in parte lasciata a verde e in parte pavimentata. L'abitazione attualmente è composta al piano terra da un soggiorno, cucina/pranzo (garage), un bagno e una camera da letto matrimoniale e una camera singola ad una quota leggermente più alta del soggiorno. Salendo la scala interna si accede al piano primo, composto da una stanza ed un bagno, oltre a un ripostiglio. L'esterno presenta balconi alla quota della camera e del bagno, e una zona pavimentata per la veranda accessibile dalla porta finestra, il resto è lasciato a verde. Attualmente l'immobile e l'esterno versano in buone condizioni.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Via Casal di Claudia, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 1020, Sub. 6, Categoria C6	Superficie	21,00 mq
Descrizione:	Il garage attualmente non ha la funzione di garage ma è utilizzato come cucina e zona pranzo, con una altezza interna di 2.40 mt, non abitabile. L'accesso avviene direttamente dal soggiorno dell'abitazione , oltre ad una grande porta finestra con persiane che da sulla parte esterna (ex porta garage).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		