
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rinaldi Danilo, nell'Esecuzione Immobiliare 580/2019 del R.G.E.

promossa da

*****omissis*****

Contro

*****omissis*****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto Unico.....	4
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	13
Allegati:.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 580/2019 del R.G.E.....	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 99.000,00	18

INCARICO

All'udienza del 24/03/2020, il sottoscritto Arch. Rinaldi Danilo, con studio in Via Menotti Garibaldi, 74 - 00049 - Velletri (RM), email arch.rinaldi@hotmail.com, PEC d.rinaldi@pec.archrm.it, Tel. 3485618276, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/03/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Stradone Sant'Anastasio 1, edificio H, interno 16, piano S1-T-1° (Coord. Geografiche: 41°30'36.0"N 12°35'43.6"E)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Stradone Sant'Anastasio 1, edificio H, interno 16, piano S1-T-1°

DESCRIZIONE

Villino a schiera sito nel Comune di Anzio, Località Lavinio, Via Stradone Sant'Anastasio 1, corpo di fabbrica H, interno 16, disposto su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e corte esclusiva, all'interno del complesso residenziale denominato "El Caracol".

Nello specifico l'immobile è così composto:

- Al piano terra è presente un soggiorno/pranzo con angolo cottura avente accesso dal portico interno al cortile comune. Nello stesso piano è presente un balcone, un disimpegno, un locale tecnico, la scala di accesso ai piani ed una corte parzialmente pavimentata con accesso carrabile collegata al piano seminterrato, per una superficie utile di 22.00mq circa;

- Al piano primo sono presenti due camere, un disimpegno, un bagno e due balconi per una superficie utile di circa 28.00 mq;

- Nel piano seminterrato, raggiungibile sia dal giardino esterno, sia dalla scala di collegamento interna all'appartamento, sono presenti due vani cantina, un bagno nel sottoscala, un disimpegno e due ripostigli, per una superficie utile di circa 38.00 mq.

L'immobile è distinto in Catasto al Foglio 38, particella 660, sub. 518 (ex 16-36).

La proprietà dispone di parcheggio privato all'interno della corte pavimentata, oltre buona disponibilità di parcheggi nella zona.

Il centro del Comune di Anzio dista circa 9 km e la stazione ferroviaria più vicina è a circa 3,5 km.

Non si evidenziano particolari dotazioni e servizi nella zona.

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.

Come riportato nella relazione preliminare (Allegato 4), la documentazione è stata depositata in data 15/01/2020 nei termini di legge.

TITOLARITÀ

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

- ***omissis***

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con Via Stradone Sant'Anastasio, con l'interno 15 (identificato con il sub. 516 della particella 660 del foglio 38), con l'interno 17 (identificato con il sub. 17 della particella 660 del foglio 38), salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione PT	22,05 mq	29,75 mq	1,00	29,75 mq	2,75 m	Terra
Veranda/portico	11,00 mq	12,75 mq	0,45	5,74 mq	2,70 m	Terra
Balcone	10,20 mq	11,60 mq	0,30	3,48 mq	2,70 m	Terra
Corte esclusiva	46,00 mq	56,24 mq	0,18	10,12 mq	0,00 m	Terra
Loc. tecnico	1,50 mq	2,00 mq	0,20	0,40 mq	2,70 m	Terra
Abitazione P.1°	27,90 mq	37,00 mq	1,00	37,00 mq	3,00 m	Primo
Balconi	12,40 mq	15,00 mq	0,30	4,50 mq	2,70 m	Primo
Cantina	37,70 mq	52,00 mq	0,20	10,40 mq	2,70 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				101,39 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,39 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/12/1992 al 11/05/1998	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 660, Sub. 16 Categoria A7 Cl.4, Cons. 4,5 Rendita € 615,87 Piano T-1 Graffato 36
Dal 11/05/1998 al 03/07/2006	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 660, Sub. 16 Categoria A7 Cl.4, Cons. 4,5 Rendita € 615,87 Piano T-1 Graffato 36
Dal 03/07/2006 al 27/07/2006	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 660, Sub. 16 Categoria A7 Cl.4, Cons. 4,5 Rendita € 615,87 Piano T-1 Graffato 36
Dal 27/07/2006 al 18/06/2020	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 660, Sub. 16 Categoria A7 Cl.4, Cons. 4,5 Superficie catastale 87 mq Rendita € 615,87 Piano T-1 Graffato 36
Dal 18/06/2020 al 19/06/2020	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 660, Sub. 518 Categoria A7 Cl.4, Cons. 6,5 Superficie catastale 106 mq Rendita € 889,60 Piano S1-T-1

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
	38	660	518		A7	4	6,5	106 mq	889,6 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Lo scrivente CTU ha provveduto ad aggiornare la planimetria catastale tramite la presentazione di **DOCFA** per "*ampliamento, diversa distribuzione interna ed aggiornamento toponomastica*", che si allega (Allegato 5. Documentazione catastale).

In particolare, oltre a lievi variazioni planimetriche, era completamente assente il piano seminterrato.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è scadente, con numerose manifestazioni di muffe e macchie derivanti da umidità interstiziale, infiltrazioni o condensa.

Sono inoltre rilevanti i cinematismi occorsi ai muretti d'ingresso, completamente distaccati dalla struttura portante, oltre distacco di porzioni d'intonaco di facciata ed esposizione di ferri d'armatura nei sottobalconi.

PARTI COMUNI

il bene gode delle parti comuni all'intero complesso immobiliare, ovvero piazzole di sosta pedonale, strade di collegamento interne, etc.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in cemento armato;

Esposizione: Est, Ovest;

Altezza interna utile: 2.75m piano terra, variabile il piano primo, 2.70m circa il seminterrato;

Str. verticali: in cemento armato e tamponature;

Solai: in latero-cemento;

Copertura: a doppia falda inclinata;

Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato;

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate, da ristrutturare;

Pareti interne: intonacate e tinteggiare, da riqualificare;

Pavimentazione interna: in gres 33x33, piastrelle ceramiche nei bagni, scala in marmo al piano primo ed in legno al seminterrato;

Pavimentazione esterna: scaglie di porfido la corte esclusiva;

Infissi esterni: in legno a vetro singolo, avvolgibili in pvc, inferriate in ferro;

Infissi interni: porte tamburate al battente, porte in ferro i loc. tecnici;

Scale: rivestite in legno al piano seminterrato, in marmo al piano terra/primo;

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V;

Impianto idrico: sottotraccia, allacciato acquedotto comunale (Acqua Latina); allacciato alla fognatura pubblica;

Impianto termico: presenti 2 split, radiatori assenti/mancanti, caldaie assente/non funzionante;

presente Boiler per l'acqua calda sanitaria;
 Altri impianti: citofono non funzionante;
 Terreno esclusivo: corte esclusiva con ingresso carrabile;
 Posto auto: posto scoperto su corte esclusiva pavimentata;
 Soffitta, cantina o simili: cantina collegata direttamente con la corte e con l'appartamento;
 Dotazioni condominiali: sbarra automatica all'ingresso del complesso;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutata e dal compagno, che ha consentito l'accesso presso l'immobile (sig. ***omissis***) ed ha fornito email per l'invio della bozza di perizia allo scrivente CTU.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2006	***omissis***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pierpaolo Siniscalchi	27/07/2006	66901	24789
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	03/08/2006	53727	32193
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Velletri	01/08/2006	1867	1T

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 risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza si riporta nell' Allegato "2.Titolo di proprietà", della presente perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Isrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 03/08/2006
Reg. gen. 53728 - Reg. part. 14038
Importo: € 127.500,00
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Note: ***omissis***. ha concluso con ***omissis*** un contratto di cessione di crediti pecuniari di cui alla presente formalità pregiudizievole.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 16/05/2003
Reg. gen. 21287 - Reg. part. 14054
Quota: 1/1
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Note: N.B. trattasi di trascrizione meramente formale e non sostanziale in quanto non è stata eseguita la formalità di cancellazione nonostante l'emissione del decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Velletri in data 03 luglio 2016 a conclusione della procedura esecutiva.
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 07/02/2020
Reg. gen. 5518 - Reg. part. 2858
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade all'interno della nuova variante di Piano Regolatore Generale del Comune di Anzio del 19/02/2005 in Zona B1.

Nelle N.T.A., approvate con Delibera n°23 del 11/03/2002 Tale zona viene definita come "Edificata satura".

[..] "E' prevista la ristrutturazione, la demolizione e ricostruzione, totale o parziale."[..]

Si riporta uno stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione di piano all'interno dell'Allegato "7.Documentazione Ufficio Tecnico Comunale".

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile risulta edificato in forza della Concessione Edilizia 12494 del 20/06/1988;

A seguito di accesso agli atti presso l'UTC di Anzio, lo scrivente CTU ha reperito la seguente documentazione, rilevante ai fini della valutazione della regolarità edilizia del bene, che si si riporta integralmente nell'Allegato "7.Documentazione Ufficio Tecnico Comunale":

- Parere Commissione Edilizia del 13/04/88;
- Convenzione stipulata tra il Comune di Anzio e la Srl "****omissis****" ;
- **Concessione Edilizia 12494 del 20/06/1988;**
- **Grafici "tipo" di progetto;**
- Dichiarazione Inizio Lavori del 20/07/88;
- Comunicazione dell'UTC in merito ai termini per l'ultimazione dei lavori;
- Richiesta proroga dei termini per l'ultimazione dei lavori;
- Collaudo statico n.62020-62021-62024 del 10/09/1991;
- Richiesta autorizzazione allo scarico acque bianche: parere favorevole del Consorzio della Bonifica di Latina, prot. 2764 del 22/04/93;
- Sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico del 08/11/93 con riscontro di difformità ai prospetti e realizzazione piani cantina non previsti dalla C.E.
- Comunicazione notizia di reato n. 1514 del 05/05/93 in merito all'assenza di N.O. Igienico Sanitario;
- Richiesta Abitabilità del 17/02/97;
- Parere AUSLR-Hdel 20/02/1997 in merito alla richiesta di abitabilità;
- Richiesta emissione certificato di Abitabilità;
- Dichiarazione da parte dell'UTC in merito all'avvenuta Agibilità decorsi i termini di legge;
- Richiesta Commissione Edilizia per approvazione di Variante alla Concessione Edilizia per la realizzazione per piani cantina in ampliamento;
- Risposta da parte dell'UTC riguardo l'inesistenza di ulteriori autorizzazioni oltre la C.E. 12494 del 20/06/86.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione rilasciata: **Concessione Edilizia 12494 del 20/06/1988;**

In particolare, e come attestato dal sopralluogo effettuato dall'Ufficio Tecnico in data 08/11/93, sono stati realizzati piani scantinati non previsti dalla C.E. e sono stati variati i prospetti degli stabili.

Per tali locali cantina è stata probabilmente presentata da parte della Soc. ****omissis**** una Variante alla predetta Concessione Edilizia, come attestato da una richiesta di messa all'ordine del giorno della Commissione Edilizia datata 12/01/1994. Tuttavia all'interno del fascicolo comunale non si reperita né la richiesta di Variante in sanatoria, né i grafici ad essa allegati.

Per tale motivo, stante l'inesistenza di Varianti alla Concessione Edilizia 12494 del 20/06/1988, attestato altresì dal Responsabile del S.C. Politiche del Territorio ing. Marco Pistelli, il piano scantinato è da considerarsi del tutto abusivo.

Per tale abuso, lo scrivente non ritiene applicabile quanto disposto dall'art. 40, comma 6 della Legge n. 47/85 che prevede la possibilità per l'aggiudicatario di presentare domanda di sanatoria entro 120 giorni dalla emissione del decreto di trasferimento, in quanto la ragione del credito per cui si interviene o procede NON risulta di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge (e successive leggi di condono edilizio, ovvero successive al 2003).

Esiste però la possibilità di sanare il piano cantina in applicazione dell'art. 34, comma 2 del D.P.R. 380/2001, il quale prevede che per gli abusi relativi ad immobili adibiti ad uso residenziale venga erogata una sanzione pari al doppio del costo di produzione dell'abuso, qualora non sia possibile procedere alla rimozione dell'abuso senza incidere sulla stabilità del fabbricato.

Si sono riscontrate infine difformità interne all'abitazione, che riguardano spostamenti di tramezzi e destinazioni d'uso di alcuni vani, sanabili ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 tramite presentazione di adeguato titolo edilizio in sanatoria (C.I.L.A. o S.C.I.A.), in quanto dotati di doppia conformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

A seguito di comunicazione da parte dell'attuale Amministratore condominiale, ***omissis*** si riporta una somma pregressa da versare al 2020 pari ad Euro 819,74 oltre quanto dovuto a seguito di sentenza in appello della causa n. 6311/2018 (Causa avvenuta tra l'ex amministratore sig. ***omissis*** contro il Condominio El Caracol), pari ad Euro 393,23.

Si riporta in allegato la sentenza suddetta, allegato "11.Sentenza appello n. 6311.2018".

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) - Stradone Sant'Anastasio 1, edificio H, interno 16, piano S1-T-1°

Villino a schiera sito nel Comune di Anzio, Località Lavinio, Via Stradone Sant'Anastasio 1, corpo di fabbrica H, interno 16, disposto su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e corte esclusiva, all'interno del complesso residenziale denominato "El Caracol". Nello specifico l'immobile è così composto: - Al piano terra è presente un soggiorno/pranzo con angolo cottura avente accesso dalla veranda interna al cortile comune. E' presente un balcone, un disimpegno, un locale tecnico, la scala di accesso ai piani ed una corte parzialmente pavimentata con accesso carrabile collegata al piano seminterrato, per una superficie utile di 22.00mq circa; - Al piano primo sono presenti due camere, un disimpegno, un bagno e due balconi per una superficie utile di circa 28.00 mq; - Nel piano seminterrato, raggiungibile sia dal giardino esterno, sia dalla scala di collegamento interna all'appartamento, sono presenti due vani cantina, un bagno nel sottoscala, un disimpegno e due ripostigli, per una superficie utile di circa 38.00 mq. L'immobile è distinto in Catasto al Foglio 38, particella 660, sub. 518 (ex 16-36). La proprietà dispone di parcheggio privato all'interno della corte pavimentata, oltre buona disponibilità di parcheggi nella zona. Il centro del Comune di Anzio dista circa 9 km e la stazione ferroviaria più vicina è a circa 3,5 km. Non si evidenziano particolari dotazioni e servizi nella zona.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 660, Sub. 518, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 99.000,00

Il metodo di stima si compone di due calcoli distinti: la "Stima Analitica", basata sull'indice di capitalizzazione teorico e la "Stima Sintetica", basata sul valore medio al metro quadro degli immobili assimilabili a quello oggetto di stima.

Il valore finale di stima è dato dalla media dei due calcoli ai quali andrà detratto il costo teorico delle spese occorrenti per il ripristino di eventuali abusi edilizi, eventuali pratiche di sanatorie, spese tecniche e oblazioni da valutarsi caso per caso.

STIMA ANALITICA

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare e le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) presunto ma che sia ordinario nella zona;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- capitalizzazione del reddito medio netto annuo;
- eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima.

Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si deterranno le spese che normalmente si sostengono annualmente.

Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di € 6.000,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (pari ad un canone mensile presunto di € 500,00 mensili).

Le spese medie annue (S) per:

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

-imposizioni fiscali;
 costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 30 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S)
 ove: R = € 6.000,00 ed
 S = € 6.000,00 x 30 : 100 = € 1.800,00

per cui si avrà:
 € 6.000,00 - € 1.800,00 = € 4.200,00 (canone annuo netto).
 Capitalizzazione del canone annuo netto (R - S) : r = V
 ove r = 3,2%
 € 4.200,00 / 0,032 = € 131.250,00 (valore dell'immobile con stima Analitica)

STIMA SINTETICA

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

1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, qualità delle rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare al fine di valutare i consumi energetici ecc.
2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano.
3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio. La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

Immobile con destinazione residenziale.

RIEPILOGO CONSISTENZE:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione PT	22,05 mq	29,75 mq	1,00	29,75 mq	2,75 m	Terra
Veranda/portico	11,00 mq	12,75 mq	0,45	5,74 mq	2,70 m	Terra
Balcone	10,20 mq	11,60 mq	0,30	3,48 mq	2,70 m	Terra
Corte esclusiva	46,00 mq	56,24 mq	0,18	10,12 mq	0,00 m	Terra
Loc. tecnico	1,50 mq	2,00 mq	0,20	0,40 mq	2,70 m	Terra
Abitazione P.1°	27,90 mq	37,00 mq	1,00	37,00 mq	3,00 m	Primo
Balconi	12,40 mq	15,00 mq	0,30	4,50 mq	2,70 m	Primo
Cantina	37,70 mq	52,00 mq	0,20	10,40 mq	2,70 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				101,39 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,39 mq		

Superficie Convenzionale complessiva: **mq. 101,39**

Valore unitario: **€ 1.200,00**

Valore medio OMI = 1.425,00 (successivamente ribassato o rialzato tenendo conto dello stato di conservazione/vetustà dell'immobile, dell'anno di costruzione e degli elementi costruttivi che aggiungono o detraggono valore al bene e alle aree comuni)

Valore complessivo stima sintetica =
mq 101,39 x €/mq 1.200,00 = € 121.668,00

Il valore così ricavato viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ottenendo:

(€ 131.250,00 + € 121.668,00) : 2 = € 126.459,00

A detta cifra andranno detratte le spese tecniche per sanare le difformità riscontrate al piano seminterrato (ampliamento abusivo), per sanare eventualmente le porzioni aventi requisiti di doppia conformità (diversa distribuzione spazi interni) e quindi regolarizzabili a mezzo SCIA in sanatoria, comprensiva di spese tecniche, spese per eventuali demolizioni/rimozioni di superfetazioni, sanzioni comunali, etc. etc. computabili orientativamente in € 10.000,00, per cui si avrà:

€ 126.459,00 - € 10.000,00 = € 116.459,00

A detta cifra infine, considerato lo stato di vetustà e conservazione del bene, si detrae un valore forfettario del 15%, per cui si avrà:

€ 116.459,00 - 15% =

€ 116.459,00 - € 17.468,85 = € 98.990,15

PREZZO BASE D'ASTA in cifra tonda : € 99.000,00 (Euro novantanovemila/00)

VALORE UNITARIO RISULTANTE:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Anzio (RM) - Stradone Sant'Anastasio 1, edificio H, interno 16, piano S1-T-1°	101,39 mq	976,42 €/mq	€ 99.000,00	100,00%	€ 99.000,00
Valore di stima:					€ 99.000,00

Valore di stima: € 99.000,00

Valore finale di stima: € 99.000,00

ALLEGATI:

- 1. Verbale di sopralluogo*
- 2. Titolo di proprietà*
- 3. Relazione notarile di parte attrice*
- 4. Relazione preliminare per l'esame della documentazione di fascicolo si incarico del G.E.*
- 5. Documentazione catastale*
- 6A Rilievo stato dei luoghi*
- 6B. Riepilogo opera in difformità dall'ultimo titolo edilizio*
- 7. Documentazione Ufficio Tecnico Comunale*
- 8. Inquadramento satellitare da Google Maps*
- 9. Documentazione fotografica*
- 10. Quotazioni OMI*
- 11. Sentenza appello 6311.2018*
- 12. Invio bozza alle parti*

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 14/07/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rinaldi Danilo

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Stradone Sant'Anastasio 1, edificio H, interno 16, piano S1-T-1°

Villino a schiera sito nel Comune di Anzio, Località Lavinio, Via Stradone Sant'Anastasio 1, corpo di fabbrica H, interno 16, disposto su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e corte esclusiva, all'interno del complesso residenziale denominato "El Caracol". Nello specifico l'immobile è così composto: - Al piano terra è presente un soggiorno/pranzo con angolo cottura avente accesso dalla veranda interna al cortile comune. E' presente un balcone, un disimpegno, un locale tecnico, la scala di accesso ai piani ed una corte parzialmente pavimentata con accesso carrabile collegata al piano seminterrato, per una superficie utile di 22.00mq circa; - Al piano primo sono presenti due camere, un disimpegno, un bagno e due balconi per una superficie utile di circa 28.00 mq; - Nel piano seminterrato, raggiungibile sia dal giardino esterno, sia dalla scala di collegamento interna all'appartamento, sono presenti due vani cantina, un bagno nel sottoscala, un disimpegno e due ripostigli, per una superficie utile di circa 38.00 mq. L'immobile è distinto in Catasto al Foglio 38, particella 660, sub. 518 (ex 16-36). La proprietà dispone di parcheggio privato all'interno della corte pavimentata, oltre buona disponibilità di parcheggi nella zona. Il centro del Comune di Anzio dista circa 9 km e la stazione ferroviaria più vicina è a circa 3,5 km. Non si evidenziano particolari dotazioni e servizi nella zona.

Identificato al catasto Fabbricati: Fg. 38, Part. 660, Sub. 518, Categoria A7

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

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade all'interno della nuova variante di Piano Regolatore Generale del Comune di Anzio del 19/02/2005 in Zona B1.

Nelle N.T.A., approvate con Delibera n°23 del 11/03/2002 Tale zona viene definita come "Edificata satura". [...] "E' prevista la ristrutturazione, la demolizione e ricostruzione, totale o parziale." [...]

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione rilasciata: **Concessione Edilizia 12494 del 20/06/1988**; Per maggiori informazioni consultare la sezione completa "Regolarità Edilizia" della perizia.

Prezzo base d'asta: € 99.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 580/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 99.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Stradone Sant'Anastasio 1, edificio H, interno 16, piano S1-T-1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 660, Sub. 518, Categoria A7	Superficie	101,39 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è scadente, con numerose manifestazioni di muffe e macchie derivanti da umidità interstiziale, infiltrazioni o condensa. Sono inoltre rilevanti i cinematismi occorsi ai muretti d'ingresso, completamente distaccati dalla struttura portante, oltre distacco di porzioni d'intonaco di facciata ed esposizione di ferri d'armatura nei sottobalconi.		
Descrizione:	Villino a schiera sito nel Comune di Anzio, Località Lavinio, Via Stradone Sant'Anastasio 1, corpo di fabbrica H, interno 16, disposto su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e corte esclusiva, all'interno del complesso residenziale denominato "El Caracol". Nello specifico l'immobile è così composto: - Al piano terra è presente un soggiorno/pranzo con angolo cottura avente accesso dalla veranda interna al cortile comune. E' presente un balcone, un disimpegno, un locale tecnico, la scala di accesso ai piani ed una corte parzialmente pavimentata con accesso carrabile collegata al piano seminterrato, per una superficie utile di 22.00mq circa; - Al piano primo sono presenti due camere, un disimpegno, un bagno e due balconi per una superficie utile di circa 28.00 mq; - Nel piano seminterrato, raggiungibile sia dal giardino esterno, sia dalla scala di collegamento interna all'appartamento, sono presenti due vani cantina, un bagno nel sottoscala, un disimpegno e due ripostigli, per una superficie utile di circa 38.00 mq. L'immobile è distinto in Catasto al Foglio 38, particella 660, sub. 518 (ex 16-36). La proprietà dispone di parcheggio privato all'interno della corte pavimentata, oltre buona disponibilità di parcheggi nella zona. Il centro del Comune di Anzio dista circa 9 km e la stazione ferroviaria più vicina è a circa 3,5 km. Non si evidenziano particolari dotazioni e servizi nella zona.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata e dal compagno, che ha consentito l'accesso presso l'immobile (**omissis**) ed ha fornito email per l'invio della bozza di perizia allo scrivente CTU.		