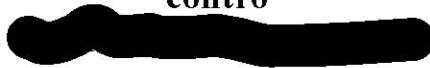


**TRIBUNALE DI VELLETRI**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA E.I. 369/12**  
**PROMOSSA da UNICREDIT spa**  
**contro**



Illustrissimo Sig. G.E. dott. Riccardo AUDINO

<i>Esecuzione Immobiliare:</i>	<b>N° 369/12</b>
<i>Nei confronti di:</i>	
<i>Promossa da:</i>	<b>UNICREDIT spa</b>
<i>Con l'intervento di:</i>	
<i>Precedente sequestro conservativo a favore di:</i>	
<i>Giudice dell'Esecuzione:</i>	<b><i>Dott. Riccardo AUDINO</i></b>
<i>Custode Giudiziario:</i>	
<i>Perito (C.T.U.)</i>	<b><i>Dott. Ing. Ernesto ALFANI</i></b>

**INDICE**

1. Premessa ..... 3

2. Descrizione (risposta ai quesiti nn. 2-8) ..... 3

3. Caratteristiche costruttive (risposta ai quesiti nn. 2-7) ..... 5

4. Dati identificativi catastali (risposta ai quesiti nn. 2-3)..... 5

5. Titoli di proprietà (risposta al quesito n.1)..... 6

6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio (risposta ai quesiti nn.1-11)..... 6

7. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta della Conservatoria (risposta ai quesiti n.1-11) ..... 6

8. Destinazione urbanistica delle aree (risposta al quesito n.5) ..... 6

9. Regolarità amministrativa dei fabbricati (risposta al quesito n.6) ..... 6

10. Disponibilità dell'immobile (risposta ai quesiti nn. 9-10) ..... 6

11. Oneri condominiali (risposta al quesito n.11) ..... 6

12. Confini degli immobili (risposta al quesito n.2) ..... 6

12 bis. Convenzione matrimoniale (risposta al quesito n. 10) .....	7
13. Dati ipocatastali (risposta al quesito n. 2) .....	7
14. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni.....	7
15. Assoggettamento ad IVA della vendita.....	7
16. Valutazione degli immobili (risposta al quesito n. 12) .....	7
17. Criteri di formazione dei lotti (risposta ai quesiti nn.7-8).....	8
18. Considerazioni finali.....	8
19. Schema riassuntivo perizia.....	8
20. Riepilogo per bando d'asta.....	9
21. Elenco degli Allegati.....	10

Il sottoscritto **dott. ing. Ernesto ALFANI**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 8459, con Studio in Rocca Priora – Via dei Castelli Romani km 3,800 - è comparso avanti alla S.V. nel corso dell'udienza del 25.11.2012 durante la quale veniva nominato Esperto nella procedura esecutiva promossa dalle parti come in epigrafe rappresentate.

Dopo aver accettato l'incarico, il sottoscritto prestava giuramento ripetendo la formula di rito e riceveva i seguenti:

### QUESITI

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567.2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6.06.2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione agli atti).
- 2) **Descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestando) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc...)
- 3) **Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei e ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato
- 4) **Proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.
- 5) **Indichi**, l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.
- 6) **Indichi**, la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art. 46, comma 5° del DPR 6.06.2001 n. 380 e art. 40, comma 6° della Legge 28.02.1985 n. 47
- 7) **Dica**, se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del G.E.) alla identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l' Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'UTE
- 8) **Dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'UTE) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli proprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 del cpc, dall'art.846 del c.c. e dalla L.3 giugno 1940 n. 1078
- 9) **Accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del DL 21.03.1978 n.59, convertito in L. 18.05.1978 n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio
- 10) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale
- 11) **Indichi**, l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o

- risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto
- 12) **Determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)
  - 13) **riferisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti
  - 14) **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima dell'udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato
  - 15) **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico
  - 16) **depositi**, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word
  - 17) **alleghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese)
  - 18) **alleghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita
  - 19) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso
  - 20) **provveda** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1), nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

## **Il G.E. fissava al giorno 04.06.13 l'udienza per la determinazione delle modalità di vendita.**

### **1. Premessa**

Con atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Velletri, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RM 2 il 02.07.12 al N. 30254 di RG e 21275 di RP, eseguito in favore della **UNICREDIT spa**, il Creditore Pignorante richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione del seguente cespite **della Sig.ra [redacted] proprietaria per la quota pari all'intero**, sito nel Comune di ANZIO – località LAVINIO - in Via Stradone Sant' Anastasio n. 1

- *Porzione immobiliare – corpo di fabbrica “D” e precisamente: appartamento elevato su due livelli fuori terra, distinto col n. 19, composto di soggiorno con angolo cottura, bagno, veranda, terrazzino e giardino pertinenziale al piano terra, due camere ed accessori al piano primo, confinante con corte interna, appartamenti intt. 18 e 20, salvo altri; quanto in oggetto distinto al NCEU al Fg. 38 – p.lla 661 – Sub. 19 e 39..*

Accedendo a tale richiesta, la S.V.III.ma in data 25.11.12 ha nominato quale esperto il sottoscritto dott. ing. **Ernesto ALFANI**, come da verbale che si allega alla presente relazione. **All.to N. 1**

Dopo aver esperito vari tentativi per rintracciare l'esecutata, inviando regolare raccomandata e recandosi più volte sul posto ma inutilmente, il CTU, messosi in contatto con l'Amministratore del Condominio, è riuscito ad effettuare il sopralluogo in data 14.02.2013. Al citato sopralluogo parteciparono il Sig. Giuseppe Coppeta (Amministratore del condominio) e il Sig. [redacted], incaricato di aprire l'appartamento dal Sig. [redacted] (ex convivente della pignorata) che occupa l'immobile insieme alle due figlie della Sig.ra [redacted], senza alcun titolo. **All.to N. 2**

### **2. Descrizione (risposta ai quesiti nn. 2-8)**

**Proprietà:** dalla documentazione agli atti, risulta certezza in ordine alla titolarità del diritto di piena proprietà da parte dell' esecutata sul bene pignorato.

Per la vendita, considerata la natura unitaria ed indivisibile del bene, si costituisce un solo lotto.

Descrizione:

**LOTTO UNICO**

Al Catasto: Sezione Urbana - Ditta Catastale: ██████████ - strada privata snc piano T-1 interno: 19 - ANZIO

Foglio	Part.IIIa	Sub.	Vani/ Superf.	Categ./Qualità	Classe	Rendita €	Redd.agr.€	Redd.dom.€
38	661	19 39	4,5	A/7	4	615,87		

**Confinanti:** con corte interna, appartamenti intt. 18 e 20, salvo altri.

**Indirizzo:** ANZIO – LAVINIO – residence “EL CARACOL”

Via Stradone Sant’Anastasio n. 1 – int. 19/D

Porzione immobiliare indipendente su due livelli con annessa corte esclusiva pertinenziale di mq 38, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza.

L’unità immobiliare è stata oggetto di un ampliamento pari a mq 11 al PT, dovuto alla chiusura del balcone preesistente. Per tale abuso, con conseguente apertura e chiusura di finestre e porte esterne, non è stata presentata alcuna domanda di condono edilizio.

Poiché ai fini estimativi si tiene conto esclusivamente delle superfici approvate nel progetto licenziato, non ritenendo possibile ottenere la concessione in sanatoria (come specificato in dettaglio al punto 9), la descrizione del cespite fa riferimento esclusivamente alla consistenza regolarmente autorizzata, l’unica oggetto di compravendita.

**Piano Terra:** è composto da veranda di ingresso, soggiorno con angolo cottura, WC, balcone, ripostiglio, scala interna di comunicazione con il piano superiore e corte esclusiva di mq 38. L’altezza interna è 2.75 m. La superficie calpestabile del piano è pari a mq 24, oltre ad una veranda esterna di mq 9.00, al balcone di mq 11 e al ripostiglio esterno di mq 2,15.

**Piano Primo:** è composto da due camere, bagno, disimpegno, vano scala e due balconi (mq 13,20). La superficie interna utile è pari a mq 34. L’altezza interna varia da 2.90 a 3.50 m.

I pavimenti sono in monocottura, la scala è rivestita in marmo, le porte in legno, gli infissi al P.T. sono in alluminio preverniciato, al Piano 1° in legno; il portoncino d’ingresso è del tipo blindato.

La struttura portante è in cemento armato, i solai in laterocemento. I bagni sono rivestiti in maiolica. L’immobile è dotato di impianto elettrico e idrico. I prospetti esterni sono tinteggiati. Lo stato di conservazione è mediocre all’esterno e discreto all’interno; i materiali e le finiture sono di tipo commerciale.

Si riporta un quadro relativo alle superfici approvate, le uniche che saranno considerate ai fini della compravendita.

	Superficie Calpestabile mq	Superficie Commerciale mq	Coefficiente di destinazione	Coefficiente di piano	Superficie commerciale convenzionale mq
PIANO TERRA abitativo	24	30	1.00	1.00	30
PIANO TERRA veranda	9	9	0.25	1.00	2,25
PIANO TERRA balcone	11	11	0.25	1.00	2,75
PIANO TERRA corte	38	38	0.10	1.00	3,80
PIANO PRIMO abitativo	34	40	1	1.00	40
PIANO PRIMO balconi	13,20	13,20	0.25	1.00	3,30
		<b>SOMMA</b>	<b>LA SUPERFICIE</b>	<b>CONVENZIONALE</b>	<b>82</b>

Abitazione	superficie calpestabile:	mq	58,00
	superficie commerciale:	mq	70,00
Veranda P.T.	superficie:	mq	9,00
Corte	superficie:	mq	38,00
Balconi	superficie:	mq	24,20

<b>Superficie Convenzionale Autorizzata: mq 82</b>
<b>Corte: mq 38</b>

**3. Caratteristiche costruttive (risposta ai quesiti nn. 2-7)**

**LOTTO UNICO**

*Qualità e Stato di Manutenzione*

Str. verticali: cemento armato – Stato manutenzione: buono  
 Solai: laterocemento - Stato manutenzione: buono  
 Copertura: inclinata  
 Pareti esterne: tinteggiate - Stato manutenzione: mediocre  
 Pavimentazione interna: monocottura - Stato manutenzione: discreto  
 Pareti interne: tramezzatura in mattoni forati  
 Infissi esterni: in legno/alluminio preverniciato - Stato manutenzione: discreto  
 Persiane: avvolgibili in PVC - Stato manutenzione: discreto  
 Infissi interni: porte in legno - Stato manutenzione: discreto  
 Impianto elettrico: sottotraccia - Stato manutenzione: funzionante  
 Impianto idrico: Stato manutenzione: funzionante  
 Impianto termico: assente  
 Terreno esclusivo: corte e veranda di ingresso

**4. Dati identificativi catastali (risposta ai quesiti nn. 2-3)**

*I Dati Catastali citati nell'Atto di Pignoramento sono coincidenti con quelli attuali*

**Al Catasto: Sezione Urbana** - Ditta Catastale: XXXXXXXXXX – strada privata snc piano T-1 interno: 19 - ANZIO

Foglio	Part.IIa	Sub.	Vani/ Superf.	Categ./Qualità	Classe	Rendita €	Redd.agr.€	Redd.dom.€
38	661	19 39	4,5	A/7	4	615,87		

**5. Titoli di proprietà (risposta al quesito n.1)**

Dalla documentazione agli atti, si desume la certezza in ordine alla titolarità del diritto di proprietà della eseguita sul bene pignorato in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Antonio Oliva del 27.07.2006 trascritto a RM 2 il 02.08.2006 RG 53486 e RP 32013.

**6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio (risposta ai quesiti nn.1-11)**

Dalla certificazione notarile agli atti, si evince la continuità delle trascrizioni per l'intero ventennio e la regolarità delle iscrizioni.

**7. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta della Conservatoria (risposta ai quesiti n.1-11)**

**Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni**

NOTA	DATA	R.G.	R.P.	A FAVORE	CONTRO
TRASCRIZIONE	10.1.87	1098	850	[REDACTED]	[REDACTED]
TRASCRIZIONE	27.4.88	15095	9537	[REDACTED]	[REDACTED]
TRASCRIZIONE	22.6.92	28053	18467	[REDACTED]	[REDACTED]
TRASCRIZIONE	18.3.04	13942	8876	[REDACTED]	[REDACTED]
TRASCRIZIONE (rettifica alla precedente)	29.4.04	22333	13919	[REDACTED]	[REDACTED]
TRASCRIZIONE	2.8.06	53486	32013	[REDACTED]	[REDACTED]
ISCRIZIONE IPOTECA	2.8.06	53487	13985	[REDACTED]	[REDACTED]
TRASCRIZIONE PIGNOR.	2.7.12	30254	21275	[REDACTED]	[REDACTED]

**8. Destinazione urbanistica delle aree (risposta al quesito n.5)**

Secondo il PRG vigente il fabbricato ricade in zona C/1 – C/2 soggetta a convenzione. (All.to N. 3)

**9. Regolarità amministrativa dei fabbricati (risposta al quesito n.6)**

Dalla consultazione degli atti presso gli UU.TT.CC., è emerso quanto riportato nelle righe che seguono (All.to N. 3):

- C.E. n. 12492 – del 20.06.1988 rilasciata alla Solemar srl
- Non risulta sia stato rilasciato il certificato di agibilità.

Per quanto riguarda l'abuso descritto nel precedente punto 2. esso consiste essenzialmente in un ampliamento di mq 11 effettuato al P.T., derivato dalla chiusura del balcone originario, oltre a conseguenti aperture e chiusure di vani porta e finestra. Non risulta che sia stata presentata alcuna domanda di sanatoria e poiché le ragioni del credito sono sorte posteriormente alla data di entrata in vigore dell'ultima normativa sul condono, ritengo che non sia possibile regolarizzarlo alla luce di quanto disposto dagli art. 46, comma 5° del DPR 6.06.2001 n. 380 e art. 40, comma 6° della Legge 28.02.1985 n. 47.

**10. Disponibilità dell'immobile (risposta ai quesiti nn. 9-10)**

L'immobile è occupato dal Sig. [REDACTED] (ex convivente della pignorata) che occupa l'immobile insieme alle due figlie della [REDACTED] senza alcun titolo.

**11. Oneri condominiali (risposta al quesito n.11)**

L'Amm.re del Condominio comunica che per l'anno in corso è previsto, per l'immobile pignorato, il pagamento di una quota pari a € 240,00 che non è stata ancora versata.

**12. Confini degli immobili (risposta al quesito n.2)**

Cfr. punto 2.

**12 bis. Convenzione matrimoniale (risposta al quesito n. 10)**

Risulta che la Sig.ra [REDACTED] è in regime di separazione dei beni.

**13. Dati ipocatastali (risposta al quesito n. 2)**

Cfr. punto 2.

**14. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni****15. Assoggettamento ad IVA della vendita**

Il debitore non risulta essere soggetto I.V.A. né che il bene sia strumentale all'attività d'impresa.

**16. Valutazione degli immobili (risposta al quesito n. 12)**

Il quesito richiede di determinare il valore del bene, indicando il criterio di stima adottato. Si ritiene ragionevolmente che si debba seguire un criterio che ricerchi *il più probabile valore di mercato*, che potrà essere assunto per la determinazione del prezzo a base d'asta.

Pertanto, la stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

Per immobili confrontabili con quello oggetto di stima, ubicati nella zona in cui ricade il bene, è emerso che risultano sufficientemente frequenti le operazioni di compravendita e conseguentemente si ritengono pienamente attendibili le informazioni disponibili relative ai prezzi di mercato.

Da specifiche offerte di transazione immobiliare di note Agenzie accreditate sul territorio (All.to N. 4), confermate anche da un'indagine diretta, è emerso che le quotazioni, per immobili coevi, con destinazione d'uso residenziale di tipologia simile, ubicati nello stesso centro residenziale cui appartiene l'immobile pignorato, denominato "El Caracol", abbiano un valore mediamente pari a **1.200 €/mq**, in realtà alquanto inferiore a quello indicato dalla Banca Dati dell' Agenzia del Territorio che rileva, genericamente, per il territorio di Anzio-Lavinio, mediamente €/mq 2.100. Il motivo della valutazione più bassa è certamente dovuto al degrado generale in cui versa il centro residenziale che rende ivi poco appetibile l'acquisto di immobili.

Ritengo ragionevolmente, considerate le condizioni di manutenzione, la qualità ed il tipo delle finiture, che il valore specifico possa essere assunto pari a €/mq 1.100 coincidente con quello medio.

Inoltre, per quanto specificato al punto 11) si dovrà tener conto dell'importo necessario per il ripristino dello stato "quo ante" valutabile a corpo in € 11.000.

**STIMA DEL BENE**

SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE SPECIFICO €/mq	VALORE AL LORDO €	OPERE RIPRISTINO €	VALORE € c.t.
ABITAZIONE 82 mq	1.200	98.400	- 11.000	87.400
				<b>87.000</b>

**COMPUTO PER IL RIPRISTINO DELLA SITUAZIONE COME DA PROGETTO APPROVATO**

- demolizione mq 11 coperti abusivamente:  
mq 11 x €/mq 200 = € 2.200
  - ripristino balcone: mq 11 x €/mq 250 = € 2.750
  - ripristino vano interno (lavori di muratura, infissi, opere da pittore, impianto elettrico): mq 11 x €/mq 350 = € 3.850
  - spese varie e tecniche € 2.200
- sommano i lavori € 11.000**

**PREZZO A BASE D'ASTA: 87.000 (Euro ottantasettemila/00)**

**17. Criteri di formazione dei lotti (risposta ai quesiti nn.7-8)**

Considerate le caratteristiche dei beni analizzati, si ritiene di dover formare un lotto unico.

**18. Considerazioni finali**

**19. Schema riassuntivo perizia**

**SCHEMA RIASSUNTIVO**

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 369/12 R.G.

Promossa da	UNICREDIT spa
Nei confronti di	Sig.ra [REDACTED]

G.E.	dott. RICCARDO AUDINO
Custode Giudiziario	
C.T.U	dott.ing. ERNESTO ALFANI

Recapito	
Recapito	06 947.0238 alfani.ernesto@gmail.com

	<b>Prezzo base d'asta</b>	<b>€ 87.000</b>	
<b>Comune di:</b>	<b>Prov</b>	<b>Indirizzo</b>	<b>Zona</b>
ANZIO	RM	Via Stradone Sant'Anastasio n. 1 Int. N. 19/D	C1/C2 Convenzionata

**Diritti:**

Piena proprietà	quota	100%
Comproprietari	quota	
Nuda proprietà	quota	
Usufrutto	quota	
Altro	quota	

**Immobile:**

Appartamento	
Villa isolata a schiera	X
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro	

**Pertinenze:**

Aree scoperte: corte	X
Deposito	
Ripostiglio	
Servitù	
Giardino	
Garage	

**NCEU Comune di Anzio**

Al Catasto: Sezione Urbana - Ditta Catastale: [REDACTED] strada privata snc piano T-1 interno: 19 - ANZIO

Foglio	Part.IIa	Sub.	Vani/ Superf.	Categ./Qualità	Classe	Rendita €	Redd.agr.€	Redd.dom.€
38	661	19 39	4,5	A/7	4	615,87		



**Descrizioni qualitative sintetiche:**

Superfici commerciali	Abitazione	mq	70,00
	Balconi//Veranda	mq	33,20
Pertinenze	CORTE mq 38		
Superficie convenzionale abitazione	mq 82		
Superficie calpestabile abitazione	mq 58		
Anno di costruzione	1988	Anno di ultima ristrutturazione:	
Stato di manutenzione	Ottimo	discreto	<input checked="" type="checkbox"/> sufficiente
Qualità delle finiture	Buono	discreto	<input checked="" type="checkbox"/> sufficiente
Impianto elettrico	Parzialmente a norma	non a norma	<input checked="" type="checkbox"/> Impianto termico
			Autonomo
Stato dell'immobile	Libero	Locato	Altro
			Occupato da [redacted] e dalle figlie dell'esecutata
Legge 47/85 e successive	AUMENTO DI CUBATURA (NON CONDONABILE)		
Vendite successive al pignoramento:			
Altri dati	CLASSE ENERGETICA: G		

**20. Riepilogo per bando d'asta**

*LOTTO UNICO*

*Al Catasto: Sezione Urbana* - Ditta Catastale [redacted] - strada privata snc piano T-1 interno: 19 - ANZIO

Foglio	Part.IIa	Sub.	Vani/ Superf.	Categ./Qualità	Classe	Rendita €	Redd.agr.€	Redd.dom.€
38	661	19 39	4,5	A/7	4	615,87		

**Confinanti:** con corte interna, appartamenti intt. 18 e 20, salvo altri.

*Descrizione del Lotto*

**INDIRIZZO:** Via Stradone Sant'Anastasio n. 1 – int. 19/D – ANZIO - LOCALITA' LAVINIO – residence EL CARACOL

Porzione immobiliare indipendente su due livelli con annessa corte esclusiva pertinenziale di mq 38, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza.

L'unità immobiliare è stata oggetto di un ampliamento pari a mq 11 al PT, dovuto alla chiusura del balcone preesistente. Per tale abuso, con conseguente apertura e chiusura di finestre e porte esterne, non è stata presentata alcuna domanda di condono edilizio.

Ai fini estimativi si tiene conto esclusivamente delle superfici approvate; la descrizione del cespite si riferisce alla consistenza regolarmente autorizzata e il valore stimato si intende al netto delle spese necessarie per l'abbattimento degli abusi e il ripristino ante operam.

**Piano Terra:** è composto da veranda di ingresso, soggiorno con angolo cottura, WC, balcone, ripostiglio, scala interna di comunicazione con il piano superiore e corte esclusiva di mq 38. L'altezza interna è 2.75 m. La superficie calpestabile del piano è pari a mq 24, oltre ad una veranda esterna di mq 9.00, al balcone di mq 11 e al ripostiglio esterno di mq 2,15.

**Piano Primo:** è composto da due camere, bagno, disimpegno, vano scala e due

balconi (mq 13,20). La superficie interna utile è pari a mq 34. L'altezza interna varia da 2.90 a 3.50 m.

I pavimenti sono in monocottura, la scala è rivestita in marmo, le porte in legno, gli infissi al P.T. sono in alluminio preverniciato, al Piano 1° in legno; il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

La struttura portante è in cemento armato, i solai in laterocemento. I bagni sono rivestiti in maiolica. L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico. I prospetti esterni sono tinteggiati. Lo stato di conservazione è mediocre all'esterno e discreto all'interno; i materiali e le finiture sono di tipo commerciale.

Si riporta un quadro relativo alle superfici approvate, le uniche che saranno considerate ai fini della compravendita.

#### Disponibilità

L'immobile è occupato senza alcun titolo dal Sig. [REDACTED] e dalle figlie dell'esecutata.

#### Destinazione urbanistica

Secondo il vigente PRG, l'area ricade nella zona C/1 - C/2 - Lott.ne Conven.ta".

#### Regolarità Urbanistica

- C.E. n. 12492 – del 20.06.1988 rilasciata alla [REDACTED]
- Non risulta sia stato rilasciato il certificato di agibilità.

E' stato commesso un abuso edilizio non condonabile al piano terra, consistente nella chiusura di un balcone di mq 11.

PREZZO A BASE D'ASTA: 87.000 (Euro ottantasettemila/00)
---

Velletri, 18.03.2013

**IL CTU**  
(Dott. Ing. Ernesto Alfani)

## 21. Elenco degli Allegati

1. VERBALE D'INCARICO
2. VERBALI DI SOPRALLUOGO
3. PERMESSO PER COSTRUIRE/DOCUMENTAZIONE DEL COMUNE
4. QUOTAZIONI MERCATO IMMOBILIARE
5. VISURE CATASTALI - PLANIMETRIE
6. NOTIFICA ALLE PARTI E CORRISPONDENZA
7. RIEPILOGO BANDO D'ASTA IN TRE COPIE
8. ISTANZA DI LIQUIDAZIONE E TABELLA DATI
9. SUPPORTO MAGNETICO CD

Velletri, 18.03.2013

**IL CTU**  
(Dott. Ing. Ernesto Alfani)