
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mongardini Jacopo Mattia, nell'Esecuzione Immobiliare 422/2023 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

Data Nomina: 28/12/2023

Data Giuramento: 03/01/2024

Data Udiienza: 21/03/2024

Data Invio alle Parti: 19/02/2024



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	7
Patti	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare	17
Riepilogo bando d'asta	17
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 422/2023 del R.G.E.....	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 54.760,00	20



INCARICO

All'udienza del 28/12/2023, il sottoscritto Arch. Mongardini Jacopo Mattia, con studio in Via Manlio Quarantelli, 21 - 00049 - Velletri (RM), email mongardini.jacopo@gmail.com, PEC j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it, Tel. 3934331145, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dei Cerchi n.14/16 - Località le Falasche, edificio A, interno 3, piano 1

DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano **** Omissis ****, facente parte un fabbricato di maggiore consistenza, distinto con il numero interno **** Omissis **** della palazzina **** Omissis ****, composto da: Soggiorno, cucina, bagno, camera da letto, terrazzo e balcone a livello.

Il tutto confinante con: distacco da via dei Cerchi, distacco da altra proprietà, passaggio condominiale, salvo altri.

Detta porzione immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di **** Omissis **** alla sezione urbana **** Omissis ****, foglio **** Omissis ****, particella **** Omissis ****, sub **** Omissis ****, piano **** Omissis ****, interno **** Omissis ****, cat. **** Omissis ****, classe **** Omissis ****, vani **** Omissis ****, r.c. euro **** Omissis ****.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dei Cerchi n.14/16 - Località le Falasche, edificio A, interno 3, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Da controlli effettuati nonché da Certificazione Notarile presente in atti, l'unità immobiliare oggetto del presente rapporto di stima risulta intestata a **** Omissis **** per la quota di 1/1 di piena proprietà in forza di atto di compravendita del **** Omissis **** numero di repertorio **** Omissis **** a firma del Notaio **** Omissis **** di **** Omissis ****

CONFINI

Appartamento posto al piano **** Omissis ****, facente parte un fabbricato di maggiore consistenza, distinto con il numero interno **** Omissis **** della palazzina **** Omissis ****, confinante con: distacco da via dei Cerchi, distacco da altra proprietà, passaggio condominiale, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (Soggiorno con cucina, bagno e camera da letto)	35,16 mq	41,11 mq	1	41,11 mq	2,80 m	1
Balcone	4,14 mq	4,43 mq	0,3	1,33 mq	0,00 m	1
Terrazzo	15,05 mq	16,21 mq	0,3	4,86 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				47,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				47,30 mq		

I coefficienti sopra riportati sono stati determinati sulla base dei riferimenti standard, dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio e dal D.P.R. 138/1998 del 23.03.1998 per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani.

Tale scelta è dettata sia da esperienze valutative sia dalle linee guida di analisi e calcolo, le quali, sono presenti ed allegate al presente rapporto di valutazione peritale.

Tali coefficienti possono essere stabiliti sia su base valutativa che tabellare nonché possono adeguarsi alla superficie lorda ovvero al prezzo per euro/mq dettati dai rilevatori nazionali OMI aggiornati.



Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: mongardini.jacopo@gmail.com PEC: j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it

A conferire maggiore spessore ai coefficienti e calcoli di cui sopra si rende quale allegato parte integrante della perizia di stima a me Incaricata, apposita linea guida per metodologie di calcolo utilizzata.

Nella medesima sono poi riportati i coefficienti di calcolo per le superfici accessorie e pertinenziali nonché apposita metodologie di calcolo per la superficie convenzionale (calcolo delle murature esterne ed eventuali fattori di riduzione)

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

a) vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

- In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

da quanto sopra è scaturito il calcolo per la superficie commerciale di riferimento.

Per maggiori informazioni si rimanda alle specifiche sezioni, nonché all'allegato "Elaborato Grafico del CTU".



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. P, Fg. 9, Part. 231, Sub. 9 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 316,33 Piano 1 - Interno A3
Dal 01/01/1992 al 21/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. P, Fg. 9, Part. 231, Sub. 9 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 316,33 Piano 1 - Interno A3
Dal 21/09/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 231, Sub. 9 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 316,33 Piano 1 - Interno A3
Dal 09/11/2015 al 03/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 231, Sub. 9 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 42 mq Rendita € 316,33 Piano 1 - Interno A3

Per ulteriori informazioni si rimanda all'Allegato - Visure Catastali, facente parte integrante del presente rapporto di stima.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	9	231	9		A2	2	2,5	42 mq	316,33 €	1 - Interno A3		

Corrispondenza catastale



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

Alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 13/02/2024 sussiste corrispondenza tra lo stato catastale depositato in data **** Omissis **** e lo stato dei luoghi rilevato.

Si fa presente che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento nonostante sia regolarmente censita al N.C.E.U. non risulta censita al N.T.C., pertanto sarà cura dell'aggiudicatario incaricare un tecnico per effettuare il TIPO MAPPALE per inserimento in mappa del fabbricato.

Il costo da sostenere viene stimato in € 2.000,00 che verranno decurtati dal Valore Finale di Stima.

PRECISAZIONI

Dagli accertamenti effettuati nonché dalle dichiarazioni pervenute in sede di accesso peritale non risultano precisazioni da evidenziare a meno di quanto specificato nella sezione "Riserve e Particolarità da segnalare".

PATTI

Dagli accertamenti effettuati nonché dalle dichiarazioni pervenute in sede di accesso peritale non risultano patti da evidenziare a meno di quanto specificato nella sezione "Riserve e Particolarità da segnalare".

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo si è rilevato che l'immobile presenta uno stato conservativo normale (appartamento abitato), con dotazione funzionale di impianti. Inoltre, il manufatto oggetto di stima, presenta, pavimentazione in buono stato manutentivo del tipo maiolicato di formato regolare in tutta l'abitazione e di colorazione diversa a seconda degli ambienti, pareti con intonaco civile tinteggiato ad eccezione dei bagni e della cucina parzialmente maiolicati ad altezza variabile. Le porte interne sono del tipo legno tamburato di buona qualità, inoltre sono presenti infissi del tipo ligneo a vetro singolo di colorazione naturale con persiane del tipo pvc di colore verde. Dal sopralluogo effettuato non sono emersi stati di cedimento o umidità evidenti (da esame visivo) a meno dell'angolo cucina e del bagno nel quale sono visibili dei leggeri fenomeni di umidità. Si accede all'unità abitativa attraverso passaggio condominiale e scala dalla quale si arriva alla terrazza. La stessa presenta mattonato del tipo maiolicato a formato regolare in stato di manutenzione normale e cancelletto metallico.

Per maggiori dettagli si faccia poi riferimento alla sezione "caratteristiche costruttive prevalenti" ed alla relazione fotografica (allegati e facenti parte integrante del presente rapporto di stima).

PARTI COMUNI



Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: mongardini.jacopo@gmail.com PEC: j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it

L'immobile oggetto di esecuzione non presenterebbe parti comuni a meno di quanto stabilito come definizione da codice civile artt.1117-1139 C.C., Stralcio dell'Articolo 1117 del Codice Civile: Art. 1117 (Parti comuni dell' Edificio) Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo: 1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune; 2) i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune; 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

Per maggiori informazioni si rimanda alla sezione "Riserve e Particolarità da segnalare"

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle dichiarazioni emerse in seguito all'accesso agli atti amministrativi dell'Ufficio Tecnico del Comune di **** Omissis ****, nonché da quanto dichiarato dai funzionari competenti non si segnala l'esistenza di servitù, usi civici gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STATO DI MANUTENZIONE: stato di manutenzione normale (appartamento abitato)

FONDAZIONI: Le fondazioni potrebbero essere del tipo (non di interesse ai fini del procedimento esecutivo immobiliare): Tipologia 1: plinti isolati, direttamente appoggiati sul terreno. Il primo solaio, calpestio del piano terreno è posto su travi collocate sulla testa dei plinti. Il terreno di fondazione, di natura sabbiosa, risulta verificato ed atto a sopportare con i dovuti coefficienti di sicurezza ad un carico di 2,5kg/cmq. Prudenzialmente le sollecitazioni previste sono state poi mantenute sotto i 2 kg/cmq. Tipologia 2: Fondazione: Calcestruzzo Classe C25/30 - Acciaio Tipo B450C realizzate con cordolo di c.a. e fondazione del tipo CLS + Ferri e staffature di armatura (quanto dichiarato è presente in base all'epoca ed alla tecnica di costruzione e non assolutamente diagnosticato in loco); Tipologia 3: Fondazioni realizzate mediante travi rovesce.

ESPOSIZIONE PRINCIPALE (finestre soggiorno e balcone): S-E;

ALTEZZA UTILE INTERNA: - H= 2.80 m;

STRUTTURE VERTICALI: pilastri in cemento armato.

SOLAI: del tipo prefabbricati in cls armato;

COPERTURA: copertura piana;

PARETI ESTERNE ED INTERNE: esterne intonacate e tinteggiate, interne intonacate e tinteggiate, con necessaria manutenzione;

PAVIMENTAZIONE INTERNA: in maiolicato di colorazione variabile di formato regolare;

INFISSI ESTERNI ED INTERNI: avvolgibili in plastica e finestre del tipo ligneo a vetro singolo, porte interne tamburate in legno impiallacciate;

IMPIANTO ELETTRICO: sottotraccia monofase 220V, quadro elettrico parzialmente rispondente alle normative vigenti (CEI 64 8);

IMPIANTO IDRICO: sottotraccia;

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla relazione fotografica allegata e facente parte integrante del presente rapporto di stima, nonché alla specifica sezione "Regolarità Edilizia".



Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: mongardini.jacopo@gmail.com PEC: j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it**STATO DI OCCUPAZIONE**

Alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente, congiuntamente al custode nominato Avv. **** Omissis **** in data 13/02/2024, l'immobile oggetto della presente risultava occupato dal Sig. **** Omissis **** (parte esecutata), il quale ha dichiarato di ospitare a titolo gratuito la Sig.ra **** Omissis **** e n.2 figli minori (anche essi presenti alla data del sopralluogo).

Per maggiori informazioni si rimanda all'allegato "Verbale del CTU" nonchè al "Verbale Congiunto del Custode nominato".

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/02/2002 al 25/05/2007	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CASALINO Elio	11/02/2002	28299	11461
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	19/02/2002	4599	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma	28/02/2002	2889	1V		
Dal 25/05/2007 al 21/03/2024	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CERINI Claudio	25/05/2007	206609	58386
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	01/06/2007	21398	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per ulteriori informazioni si rimanda allo specifico allegato "Atti di Compravendita".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 17/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 01/06/2007
Reg. gen. 43932 - Reg. part. 12906
Quota: 1/1
Importo: € 219.960,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 109.980,00
Percentuale interessi: 5,115 %
Rogante: Notaio CERINI Claudio
Data: 25/05/2007
N° repertorio: 206610
N° raccolta: 58387
Note: Per maggiori informazioni si rimanda alla sezione D della specifica iscrizione.
- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)
Iscritto a Roma il 05/07/2013
Reg. gen. 28108 - Reg. part. 4001
Quota: 1/1
Importo: € 106.746,38
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 53.373,19
Rogante: EQUITALIA SUD S.P.A
Data: 19/06/2013
N° repertorio: 1732
N° raccolta: 9713
Note: Per maggiori informazioni si rimanda alla sezione D della specifica iscrizione.

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Compravendita**
Trascritto a Roma il 19/02/2002
Reg. gen. 6489 - Reg. part. 4599
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Per maggiori informazioni si rimanda alla sezione D della specifica trascrizione.



Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: mongardini.jacopo@gmail.com PEC: j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it

- **Atto tra vivi - Compravendita**

Trascritto a Roma il 01/06/2007

Reg. gen. 43931 - Reg. part. 21398

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Per maggiori informazioni si rimanda alla sezione D della specifica trascrizione.

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Velletri il 20/11/2023

Reg. gen. 63231 - Reg. part. 45165

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Per maggiori informazioni si rimanda alla sezione D della specifica trascrizione.

Per maggiori informazioni si rimanda all'allegato "Ispezioni Ipotecarie" facente parte integrante del presente rapporto di stima.

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle NTA "Norme Tecniche di Attuazione" del Comune di Anzio (RM), il terreno sul quale ricade il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto del presente rapporto di stima, ricade all'interno della Zona B1.

Per completezza si riporta l'art. 15 in stralcio di seguito:

ZONE B: AREE EDIFICATE E/O DI COMPLETAMENTO

Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, così come definite all'art. 2 della D.M. 1444 del 2.4.68 .

Le zone B indicate nel presente piano sono tutte le zone costruite -più o meno in conformità degli strumenti urbanistici redatti negli ultimi cinquanta anni nel Comune di Anzio o condonate con apposita procedura.

In esse sono ammesse, oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia, la demolizione e la ricostruzione degli edifici esistenti.

L'intervento, se e in quanto finalizzato a ottenere un oggetto edilizio che stabilisca un rapporto di congruità e compatibilità, in termini dimensionali e qualitativi, con gli elementi del contesto urbanistico in cui si prevede di intervenire, può essere aumentato "una tantum" fino a un massimo del 15% della superficie utile esistente al momento dell'adozione del presente strumento urbanistico. In generale:

- L'altezza dell'edificio non dovrà superare la media delle altezze dei fabbricati confinanti o prospettanti dall'altra parte della strada. Qualora l'edificio prospetti su una strada con a fianco edifici di altezza circa uguale, il nuovo intervento o la ristrutturazione di quello esistente dovrà essere analoga. In caso di edificio più basso da una parte si dovrà considerare la media dei due fabbricati. Comunque per le zone B/2, B/3, B/4 e B/5 le norme danno indicazione precisa dell'altezza massima ammessa.

- Qualora sul confine esista un fabbricato, è possibile la costruzione in aderenza a termine del Codice Civile. Qualora non esistano edifici sui lotti limitrofi la distanza minima deve essere pari a m 5.

- La distanza dalle strade, fermo restando il rispetto del Codice della Strada sarà pari a quella degli edifici confinanti sul medesimo fronte strada.

- Qualora i due edifici confinanti abbiano dalla strada distanze diverse, sarà rispettata quella che rappresenta la prevalente nello stesso fronte strada nell'isolato.

- Le recinzioni su strada, fermo restando il rispetto del Codice della Strada, dovranno rispettare l'allineamento e l'altezza di quelle adiacenti. Qualora queste presentino difformità saranno mantenuti l'allineamento e l'altezza



Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: mongardini.jacopo@gmail.com PEC: j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it

di quella, tra le due, che rappresenti le caratteristiche prevalenti relativamente allo stesso fronte strada nell'isolato.

15.1 B/1.

Sono le zone "sature" costruite prevalentemente nel secondo dopoguerra con interventi temporalmente differiti e con difformità volumetriche a volte anche notevoli.

Esse comprendono gli interventi in essere, non realizzati del tutto o parzialmente realizzati -o realizzati con misure difformi alle prescrizioni definite dal P.R.G. vigente al momento della costruzione- ovvero non ancora costruiti ma concessi con patto ancora valido con l'Amministrazione comunale. In queste aree valgono i parametri stabiliti negli atti amministrativi.

E' prevista la ristrutturazione, la demolizione e ricostruzione, totale o parziale. In ogni caso, al fine di migliorare l'assetto qualitativo del luogo nonché la vivibilità delle abitazioni, secondo i criteri stabiliti nell'articolo precedente, è consentito un aumento di superficie pari a un massimo del 15%. Questa percentuale aumenta fino al 20% per cento nel caso in cui -mediante l'unione di due o più fabbricati- si determini una migliore e qualitativamente superiore, organizzazione degli spazi liberi, di parcheggio e di verde.

- Nel caso in cui il fabbricato esistente non abbia sviluppato la volumetria prevista dalla normativa del P.R.G. vigente al momento del rilascio della concessione edilizia, è ammesso di realizzare la superficie mancante e di usufruire del "bonus" del 15 o 20% sul totale della superficie che si sarebbe potuta realizzare.
- Nel caso invece che sia stata superata la volumetria prevista dalla normativa di P.R.G. vigente al momento del rilascio della concessione edilizia, non è consentito nessun aumento di superficie utile.
- Nel caso di lotti liberi non individuati nella cartografia alla scala 1:2000 (e non derivanti da frazionamenti eseguiti dopo la data di adozione delle presenti norme) valgono le prescrizioni del successivo articolo 15.2 B/2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito dell'Accesso agli Atti Amministrativi effettuati dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di **** Omissis ****, il sottoscritto ha verificato quanto segue:

Per il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto è stata rilasciata presentata Domanda di Sanatoria ai sensi della L. 47/85 in data **** Omissis **** n. prot. **** Omissis **** a nome del Sig. **** Omissis **** e successivamente viene rilasciata allo stesso Concessione in Sanatoria n. **** Omissis **** in data **** Omissis ****.

Viene inoltre, reperito Certificato di idoneità statica a firma dell'Ing. **** Omissis **** del **** Omissis ****.

Per ulteriori informazioni si rimanda all' Allegato Documentazione Urbanistica facente parte integrante del presente rapporto di stima.

Alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente, lo stato dei luoghi risulta conforme, a meno di lievi difformità dimensionali, al progetto allegato alla Concessione in Sanatoria n. **** Omissis **** del **** Omissis ****.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Da quanto dichiarato dalla parte esecutata in sede di sopralluogo peritale, non risultano vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dei Cerchi n.14/16 - Località le Falasche, edificio A, interno 3, piano 1
Appartamento posto al piano **** Omissis ****, facente parte un fabbricato di maggiore consistenza, distinto con il numero interno **** Omissis **** della palazzina **** Omissis ****, composto da: Soggiorno, cucina, bagno, camera da letto, terrazzo e balcone a livello. Il tutto confinante con: distacco da via dei Cerchi, distacco da altra proprietà, passaggio condominiale, salvo altri. Detta porzione immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di **** Omissis **** alla sezione urbana **** Omissis ****, foglio **** Omissis ****, particella **** Omissis ****, sub **** Omissis ****, piano **** Omissis ****, interno **** Omissis ****, cat. **** Omissis ****, classe **** Omissis ****, vani **** Omissis ****, r.c. euro **** Omissis ****.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 231, Sub. 9, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 56.760,00

Il sottoscritto esperto estimatore ha proceduto con una duplice analisi di stima ovvero fondando il tutto su di una media tra la stima sintetica per comparazione diretta e la stima analitica secondo i dettati normativi degli standard internazionali di valutazione ossia secondo la metodologia per capitalizzazione del reddito poi convogliata nella stima per reddito normale.

L'area sulla quale ricade il fabbricato di cui è parte l'unità oggetto della presente, insiste sul territorio del **Comune di Anzio (RM)**. La zona risulta non essere ben servita da mezzi pubblici, e trattasi di zona in espansione a carattere residenziale e commerciale. Particolare vicinanza con la strada Via Nettunense (SR 207). Il quartiere in cui sorge il fabbricato risulta essere ben collegato con la Via Nettunense nonché permette il



Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: mongardini.jacopo@gmail.com PEC: j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it

rapido collegamento a Roma e Latina grazie alla posizione strategica inserita in un contesto residenziale e commerciale.

I dati circa l'andamento del mercato immobiliare della zona sono stati reperiti presso le fonti del settore (agenzie immobiliari, studi tecnici, studi notarili), valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte, nonché attraverso la consultazione delle tabelle O.M.I. pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate e quelle reperite dal Borsino Immobiliare.

A completare la ricerca di comparazione diretta sono stati condotti studi e ricerche in merito sia alle variazioni dell'andamento di mercato nonché in relazione sia ai prezzi €/mq medi per la zona di segmento di mercato sia al numero di transazione per compravendita/affitto.

BANCA DATI OMI

Per quanto sopra ed al fine di una corretta base valutativa, è stata presa come riferimento il Comune di Anzio (RM) Zona D2: Periferica/ANZIO COLONIA- VIA DI VILLA CLAUDIA-LAVINIO - (dati del I semestre 2023) con valori per categoria urbanistica principale "residenziale" per categoria quale "Abitazioni Civili" in condizioni normali che vanno da un minimo di € 1.100,00/mq. ad un massimo di € 1.550,00/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (vedasi per maggiori dettagli la linea guida AGT allegata alla presente) con valore fascia media pari a € 1.325,00/mq.

Canoni di Locazione calcolati sulla Superficie Lorda Commerciale con valori da 5,50 a 7,80 €/mq x mese.

ANALISI DEL MERCATO IN BANCHE DATI DI BORSINO IMMOBILIARE

(Comune ANZIO/Zona COLONIA VIA DI VILLA CLAUDIA LAVINIO) categoria: Abitazioni in stabili di fascia media, con valori aggiornati a Gennaio 2024 con valori che vanno da un minimo di € 978,00/mq. ad un massimo di € 1.556,00/mq da calcolarsi sulla superficie convenzionale

(valore fascia media di Euro/mq 1.267,00).

Valori di locazione per min/med/max pari a 3,20/4,18/5,15 €/mq

AGENZIE IMMOBILIARI

Prezzo medio reperito dalla fonte Immobiliare.it che raccogli i dati di varie agenzie immobiliari.

Le quotazioni di vendita rilevate, nel segmento di mercato interessato, per la tipologia dell'immobile oggetto di stima si attestano sui valori massimi delle precedenti risultanze. Inoltre, le rilevazioni tecniche-economiche svolte e le loro verifiche, in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche possedute dal subject, così come rilevate e descritte nei paragrafi precedenti, consentono al CTU di stimare il valore di mercato, assumendo la media dei valori massimi rilevati da OMI e Borsino andando poi a mediare in maniera ponderata il valore ricavato con quanto reperito dalle ricerche presso le Agenzie Immobiliari di Zona.

Abitazione n.1) € 85.000,00/40 mq = 2.125,00 €/mq (escluso in quanto fuori mercato);

Abitazione n.2) € 152.000,00/87 mq = 1.747,12 €/mq;

Abitazione n.3) € 124.000,00/70 mq = 1.771,43 €/mq;

Valore medio pari ad €/mq 1.759,27 (arrotondato a €/mq 1.760,00).

Le quotazioni sono riferite ad unità immobiliari ordinarie, classificate in una determinata tipologia edilizia, in un ambito territoriale omogeneo della zona.



Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: mongardini.jacopo@gmail.com PEC: j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it

Tra le caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima, sono stati presi in considerazione fattori come la consistenza, la posizione urbanistica, la disponibilità di servizi e collegamenti pubblici, stato di conservazione dell'immobile comparabile dal quale si deduce il più probabile valore in €/mq per Abitazioni in stabili di prima fascia (con attenzione all'architettura interna ed esterna) in buone condizioni, anno e modalità di costruzione, qualità delle finiture, stratigrafie del costruito e soluzioni architettoniche che riconducono il tutto al prezzo €/mq di sotto relazionato.

IMMOBILIARE.IT

Prezzo medio reperito dalla fonte Immobiliare.it, relativamente alle Quotazioni Immobiliari nella zona Villa Claudia, Lido di Cincinnato, Lido delle Sirene ad Anzio (RM), nel periodo di riferimento Dicembre 2023, prezzo per la Vendita 1.796,00 €/mq e prezzo per Affitto 16,07 €/mq.

VALORE NORMALE

In relazione a quanto sopra ed in base a tali considerazioni lo scrivente ha ritenuto opportuno condursi verso il più probabile valore di mercato, affiancando in maniera ponderata, i dati di cui sopra relativi ai valori minimi e massimi all'effettivo valore normale, calcolato in valutazione di zona sia toponomastica che per categoria ed infine, quindi, ad un **Valore Normale di 1.223,75€/mq** per immobili in condizioni normali.

Si precisa inoltre che:

Variazione del Valore Normale dal 2015/1 al 2023/1: $(141.500,00-122.375,00)/122.375,00 = -15,63\%$

L'andamento annuo dal 2015 al 2023 del Valore Normale è pari al -1,294%

Inoltre

Il Tasso Interno di Rendimento semestrale è pari al 1,21%

Il corrispondente Tasso annuale è pari al 2,43%

Il Tasso Interno di Rendimento (lordo) rappresenta l'utile, se positivo, o la perdita, se negativo, del flusso di cassa dell'investimento, considerato il costo iniziale pari al valore normale dell'immobile all'inizio del primo semestre, una successione di ricavi posticipati per ogni semestre successivo pari al reddito normale calcolato al primo semestre e un'ipotesi di ricavo da rivendita pari al valore normale dell'immobile all'ultimo semestre disponibile.

Il **valore medio ponderale** ha permesso di stabilire un valore €/mq pari a 1.474,35.

Per quanto sopra, al valore assunto si applicheranno dei coefficiente per caratteristiche intrinseche (architettura degli interni discrete, tipologia del costruito, assenza di decorazioni e divisioni degli ambienti) ed estrinseche (rivestimenti, materiali utilizzati, spazi comuni, posizione, zona residenziale centrale) che tengano conto delle sue effettive caratteristiche definendo la qualità dell'immobile - Tabella TCM 3.1.1 del luglio 2008 direttiva dell'Agenzia del territorio – Edizione sole24 ore, di M. Tamborrino - Principi di economia ed estimo, di C. Forte B. De Rossi - in particolare:

Caratteristiche	Coefficiente
-----------------	--------------



Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: mongardini.jacopo@gmail.com PEC: j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it

Caratteristiche posizionali	-5 %
Coefficiente di età, qualità, condizioni fabbricato (stato di fatiscenza e/o manutenzione)	-10 %
Caratteristiche di funzionalità globale	+ 0 %
Certificazione Impianti	-5 %

Ne deriva:

Valore di mercato = €/mq 1.474,35 x 0.95 x 0.90 x 1.00 x 0.95 = €/mq 1.197,54

Arrotondato per eccesso ed eventuali incertezze nel mercato immobiliare secondo il principio di stima al momento della redazione dell'elaborato peritale a €/mq 1.200

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Anzio (RM) - Via dei Cerchi n.14/16 - Località le Falasche, edificio A, interno 3, piano 1	47,30 mq	1.200,00 €/mq	€ 56.760,00	100,00%	€ 56.760,00
				Valore di stima:	€ 56.760,00

Valore di stima: € 56.760,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costo per Inserimento in mappa al N.T.C. (con relativo Tecnico Incaricato)	2000,00	€

Valore finale di stima: € 54.760,00

Si fa presente che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento nonostante sia regolarmente censita al N.C.E.U. non risulta censita al N.T.C., pertanto sarà cura dell'aggiudicatario incaricare un tecnico per effettuare il TIPO MAPPALE per inserimento in mappa del fabbricato.

Viene decurtato dal Valore Finale di stima l'importo di € 2.000,00 per l'inserimento in mappa dell'u.i. oggetto di stima.



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

CORRISPONDENZA CATASTALE

Si fa presente che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento nonostante sia regolarmente censita al N.C.E.U. non risulta censita al N.T.C., pertanto sarà cura dell'aggiudicatario incaricare un tecnico per effettuare il TIPO MAPPALE per inserimento in mappa del fabbricato.

Il costo da sostenere viene stimato in € 2.000,00 che verranno decurtati dal Valore Finale di Stima.

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 16/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mongardini Jacopo Mattia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 01 (Nomina CTU)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 02 (Giuramento CTU)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 03 (Relazione Preliminare)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 04 (Atto di Pignoramento)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 05 (Verbali del CTU)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 06 (Ispezioni Ipotecarie)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 07 (Richieste e Comunicazioni)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 08 (Documentazione Urbanistica)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 09 (Documentazione Catastale)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 10 (Relazione Fotografica del CTU)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 11 (Quotazioni di stima)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 12 (Elaborato Grafico del CTU)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 13 (Perizia Versione Privacy)



Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: mongardini.jacopo@gmail.com PEC: j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it

- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 14 (Atti di Compravendita)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 15 (PRG e NTA Comune di Anzio)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 16 (Ricevute di Spedizione Perizia alle Parti)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 17 (Spese)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dei Cerchi n.14/16 - Località le Falasche, edificio A, interno 3, piano 1
Appartamento posto al piano **** Omissis ****, facente parte un fabbricato di maggiore consistenza, distinto con il numero interno **** Omissis **** della palazzina **** Omissis ****, composto da: Soggiorno, cucina, bagno, camera da letto, terrazzo e balcone a livello. Il tutto confinante con: distacco da via dei Cerchi, distacco da altra proprietà, passaggio condominiale, salvo altri. Detta porzione immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di **** Omissis **** alla sezione urbana **** Omissis ****, foglio **** Omissis ****, particella **** Omissis ****, sub **** Omissis ****, piano **** Omissis ****, interno **** Omissis ****, cat. **** Omissis ****, classe **** Omissis ****, vani **** Omissis ****, r.c. euro **** Omissis ****.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 231, Sub. 9, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 54.760,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 422/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 54.760,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Via dei Cerchi n.14/16 - Località le Falasche, edificio A, interno 3, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 231, Sub. 9, Categoria A2	Superficie	47,30 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo si è rilevato che l'immobile presenta uno stato conservativo normale (appartamento abitato), con dotazione funzionale di impianti. Inoltre, il manufatto oggetto di stima, presenta, pavimentazione in buono stato manutentivo del tipo maiolicato di formato regolare in tutta l'abitazione e di colorazione diversa a seconda degli ambienti, pareti con intonaco civile tinteggiato ad eccezione dei bagni e della cucina parzialmente maiolicati ad altezza variabile. Le porte interne sono del tipo legno tamburato di buona qualità, inoltre sono presenti infissi del tipo ligneo a vetro singolo di colorazione naturale con persiane del tipo pvc di colore verde. Dal sopralluogo effettuato non sono emersi stati di cedimento o umidità evidenti (da esame visivo) a meno dell'angolo cucina e del bagno nel quale sono visibili dei leggeri fenomeni di umidità. Si accede all'unità abitativa attraverso passaggio condominiale e scala dalla quale si arriva alla terrazza. La stessa presenta mattonato del tipo maiolicato a formato regolare in stato di manutenzione normale e cancelletto metallico. Per maggiori dettagli si faccia poi riferimento alla sezione "caratteristiche costruttive prevalenti" ed alla relazione fotografica (allegati e facenti parte integrante del presente rapporto di stima).		
Descrizione:	Appartamento posto al piano **** Omissis ****, facente parte un fabbricato di maggiore consistenza, distinto con il numero interno **** Omissis **** della palazzina **** Omissis ****, composto da: Soggiorno, cucina, bagno, camera da letto, terrazzo e balcone a livello. Il tutto confinante con: distacco da via dei Cerchi, distacco da altra proprietà, passaggio condominiale, salvo altri. Detta porzione immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di **** Omissis **** alla sezione urbana **** Omissis ****, foglio **** Omissis ****, particella **** Omissis ****, sub **** Omissis ****, piano **** Omissis ****, interno **** Omissis ****, cat. **** Omissis ****, classe **** Omissis ****, vani **** Omissis ****, r.c. euro **** Omissis ****.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente, congiuntamente al custode nominato Avv. **** Omissis **** in data 13/02/2024, l'immobile oggetto della presente risultava occupato dal Sig. **** Omissis **** (parte eseguita), il quale ha dichiarato di ospitare a titolo gratuito la Sig.ra **** Omissis **** e n.2 figli minori (anche essi presenti alla data del sopralluogo). Per maggiori informazioni si rimanda all'allegato "Verbale del CTU" nonchè al "Verbale Congiunto del Custode nominato".		

