

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Tosti Franco, nell'Esecuzione Immobiliare 410/2021 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale: \_\_\_\_\_

Roma

contro

Codice fiscale: \_\_\_\_\_

Via Giacomo Puccini n.18

00042 - Anzio (RM)

Nato a Frosinone il \_\_\_\_\_

- ✓ Invio relazione legale Creditore Procedente Avv. Roberto Calabresi pec del 03.03.2022
- ✓ Invio relazione Parte Esecutata a mezzo di R.R. del 03.03.2022

---

UDIENZA DEL 03.05.2022

---



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Patti .....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare .....	13
Riepilogo bando d'asta .....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 410/2021 del R.G.E.....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 238.614,48</b> .....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	17



## INCARICO

---

All'udienza del 19/01/2022, il sottoscritto Geom. Tosti Franco, con studio in Via Lata, 217/E - 00049 - Velletri (RM), email archingegnosrl@hotmail.com, PEC franco.tosti@geopec.it, Tel. 06 96 40 766, Fax 06 96 40 766, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/01/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Anzio (RM) - Via Traversa di Via Giacomo Puccini n.18, interno 2, piano S1-T-1°

## DESCRIZIONE

---

Immobile sito in Comune di Anzio (Rm), Via Traversa di Via Giacomo Puccini n.18 e precisamente:  
- Villa unifamiliare in corso di ultimazione distinta con il numero interno 2 (due), disposta su tre livelli, piano seminterrato, terra e primo, composta di soggiorno-pranzo, due camere, cucina, bagno al piano terra, con annesso portico e area di pertinenza adibita a giardino così come già delimitata e recintata, due camere, due soffitte, bagno, ripostiglio e balconi al piano primo e locali cantina, deposito e garage al piano seminterrato, confinante con traversa di Via G. Puccini, bene comune non censibile ai subalterni due e tre, villa distinta con int.1, salvo altri. Il tutto è riportato nel Catasto Urbano del Comune di Anzio, al foglio 2, parti. 164, sub. 503 e 502 graffiati tra loro, cat. A/7, classe 4, vani 9,5, rendita catastale € 1.300,18, piano S1-T1, int. 2 (la villa l'area annessa); sub. 504, cat. C/6, classe 4, mq. 40,00, rendita catastale € 266,49, piano S1 (il garage).  
L'unità immobiliare sopra descritta appartiene a **FRANCESCO TOSTI**, nato a Frosinone (FR) il 22/07/1949, c.f. **49127700100**, proprietario per la quota di 1/1 della piena proprietà.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Anzio (RM) - Via Traversa di Via Giacomo Puccini n.18, interno 2, piano S1-T-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:

- **FRANCO TOSTI (Proprietà 1/1)**  
Codice fiscale: 000000010000000000  
Via Giacomo Puccini n.18  
00042 - Anzio (RM)  
Nato a Frosinone il 20/05/1949

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

- **FRANCO TOSTI (Proprietà 1/1)**

## CONFINI

L'immobile sito in Comune di Anzio (Rm), Via Traversa di Via Giacomo Puccini n.18, villa unifamiliare su tre piani distinta con int.2 confina con traversa di Via G. Puccini, bene comune non censibile ai subalterni due e tre, villa distinta con int.1, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,20 mq	90,20 mq	1,00	90,20 mq	2,90 m	T
Abitazione	36,77 mq	45,26 mq	0,95	43,00 mq	2,65 m	1
Soffitta	37,77 mq	44,62 mq	0,33	14,72 mq	2,65 m	1
Cantina	60,60 mq	68,56 mq	0,30	20,57 mq	2,40 m	P.I.
Box	30,63 mq	34,90 mq	0,50	17,45 mq	2,40 m	P.I.
Portici	38,66 mq	38,66 mq	0,25	9,66 mq	0,00 m	T
Balconi	22,88 mq	24,71 mq	0,25	6,18 mq	0,00 m	1
Giardino-corte	373,90 mq	373,90 mq	0,05	18,70 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				220,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				220,48 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



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. Le superfici riportate sono quelle rilevate in sede di sopralluogo ricalcolando la superficie convenzionale sulla base del progetto allegato al titolo abilitativo. Inoltre è bene precisare che, nel caso in cui risultassero superfici abusive in ampliamento non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01, la superficie convenzionale verrebbe calcolata tenendo conto dello stato legittimato, dal quale, in sede di determinazione del più probabile valore di mercato, verrebbero decurtati i costi necessari al ripristino dello stato legittimato per le difformità riscontrate non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/04/2006 al 12/11/2021	##### (FR) il 20/05/1949, c.f. ##### proprietario per la quota di 1/1 dell'intera proprietà.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 164, Sub. 504 Categoria C6 Cl.4, Cons. 30,00 Rendita € 266,49 Piano S1
Dal 04/04/2006 al 12/11/2021	##### (FR) il 20/05/1949, c.f. ##### proprietario per la quota di 1/1 dell'intera proprietà.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 164, Sub. 503 Categoria A7 Cl.4, Cons. 9,5 vani Rendita € 1.300,18 Piano S1-T-1° Graffato 502

I titolari catastali corrispondono a quelli reali e precisamente ##### nato a Frosinone (FR) il 20/05/1949, c.f. ##### proprietario per la quota di 1/1 dell'intera proprietà.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	164	503		A7	4	9,5 vani		1300,18 €	S1-T-1°	502
	2	164	504		C6	4	30,00		266,49 €	S1	

### Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo si è riscontrata la conformità tra lo stato catastale e lo stato rilevato fatta eccezione per la realizzazione di una scala interna che mette in collegamento il piano terra al piano seminterrato, l'abbattimento di un muro tramezzo al piano primo e l'inserimento di un ripostiglio all'interno del garage al piano

seminterrato.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali.

## PATTI

---

L'immobile risulta essere occupato da [redacted] nato ad Anzio (Rm) il 27/08/1973, c.f. [redacted] figlio della parte esegutata e dal proprio nucleo familiare.

## STATO CONSERVATIVO

---

Come rilevato in sede di sopralluogo, l'immobile risulta essere in buono stato conservativo, il tutto rilevabile dalla relazione fotografica allegata che forma parte integrante della presente.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile oggetto della presente consiste in un fabbricato unifamiliare con accesso esclusivo.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalla documentazione reperita in sede di accesso agli atti amministrativi e dalle ispezioni ipotecarie non è emersa l'esistenza di alcuna servitù sull'immobile oggetto della presente.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

STATO DI MANUTENZIONE: buono stato di manutenzione interna ed esterna;  
FONDAZIONI: in cls armato;  
ESPOSIZIONE: Nord;  
ALTEZZA UTILE INTERNA: ml. 2,80 piani T-1, ml. 2,70 seminterrato, 2,40 piano interrato;  
STRUTTURE VERTICALI: in cls armato  
SOLAI: in cls armato;  
COPERTURA: a falde;  
MANTO DI COPERTURA: a coppi classici;  
PARETI ESTERNE ED INTERNE: pareti esterne tamponate e intonacate, pareti interne ricoperte in piccola parte con piastrellatura ceramica e/o tinteggiata;  
PAVIMENTAZIONE INTERNA: materiale ceramico, cotto, gress;  
INFISSI ESTERNI ED INTERNI: finestre con telaio in legno con vetro doppio, presenza di persiane in legno e grate di sicurezza in ferro, porte interne piallacciate;



**IMPIANTO ELETTRICO:** Richiesta minima di coordinamento verticale delle protezioni dai contatti indiretti con interruttore magnetotermico differenziale a monte della linea montante (minimo 6 mq) del tipo ritardato ossia AS e capacità I<sub>dn</sub>:300 ma. Impianto elettrico settoriale con corretta rispondenza alla normativa CEI 64-8 Variante V3;

**IMPIANTO IDRICO:** a norma con sanitari e rubinetteria di qualità superiore;

**IMPIANTO TERMICO:** caldaia a metano da 35 kw termici, radiatori a parete da 95 w;

**ALTRI IMPIANTI:** allacciato alla pubblica fognatura e pozzo artesiano per approvvigionamento idrico esterno.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato da Daniele, nato ad Anzio (Rm) il 27/08/1975, c.f. 0280, figlio della parte eseguita e dal proprio nucleo familiare. La parte eseguita e precisamente [nome], nato a Frosinone (FR) il 20/05/1949, c.i. [numero], proprietario per la quota di 1/1 della piena proprietà, ha rilasciato fideiussione solidale a favore del figlio.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1971	# [nome], nato a Frosinone (FR) il 20/05/1949, c.f. [numero] proprietario per la quota di 1/1 dell'intera proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: [numero]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giambattista Ghi di Nettuno	28/02/1971	18138	8304
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 3	20/03/1971	18043	23130
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



L'atto del 28.02.1971 si riferisce all'acquisto del terreno sul quale è stato edificato l'immobile oggetto della presente esecuzione.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 24/05/2007  
Reg. gen. 41627 - Reg. part. 12168  
Importo: € 300.000,00  
A favore di BANCA DI ROMA S.P.A.  
Contro  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 150.000,00  
Rogante: Notaio Pantaleo Sandro  
Data: 22/05/2007  
N° repertorio: 39895  
N° raccolta: 21923
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99  
Iscritto a Roma il 13/07/2007  
Reg. gen. 5709795 - Reg. part. .  
Importo: € 85.000,00  
A favore di GERIT S.P.A.-AGENTE RISC. PROV. ROMA  
Contr  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 42.500,00
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale EX ART.77 DPR 602/73 E SUCC.VE MODIFICHE  
Iscritto a Roma il 27/05/2011  
Reg. gen. 28690 - Reg. part. 5508  
Importo: € 54.252,98  
A favore di EDUITALIA GERIT SPA  
Contro  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 27.126,49  
Data: 16/05/2011  
N° repertorio: 9703317  
N° raccolta: 2011

### Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Roma il 12/11/2021  
Reg. gen. 61716 - Reg. part. 44515  
A favore di PRISMA SPV S.R.L.  
Contro  
Formalità a carico della procedura



## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'area sulla quale è situato l'immobile oggetto della presente secondo il P.R.G. approvato dalla Regione Lazio ricade in zona RESIDENZIALE-ESPANSIONE (VIA AMILCARE CIPRIANI).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile è stato realizzato abusivamente, per lo stesso è stata inoltrata domanda di condono in data 07/12/2004, pratica edilizia n. 56049, ai sensi dell'art.32 condono edilizio 326/2003, con rilascio di titolo abilitativo edilizio in sanatoria n.8934 del 13/12/2006.

Durante l'accesso, il sottoscritto ha riscontrato lievi difformità tra lo stato dei luoghi e lo stato di legittimazione, corrispondenti all'abbattimento di un tramezzo al piano primo e la realizzazione di una scala di comunicazione tra il piano interrato ed il piano terra. Per quanto sopra, sarà necessario ripristinare lo stato originale o legittimare gli interventi. I relativi costi saranno decurtati in sede di stima finale del valore determinato.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Sono presenti servitù di passaggio a favore di [redacted] ed aventi causa, pedonali e carrabili già al primo cancello, ora fino al secondo cancello di accesso all'immobile oggetto di pignoramento.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Data la conformazione dei beni oggetto della presente, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico.

La vendita non è soggetta all'applicazione dell'I.V.A.

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Anzio (RM) - Via Traversa di Via Giacomo Puccini n.18, interno 2, piano S1-T-1°  
Immobile sito in Comune di Anzio (Rm), Via Traversa di Via Giacomo Puccini n.18 e precisamente: - Villa unifamiliare in corso di ultimazione distinta con il numero interno 2 (due), disposta su tre livelli, piano seminterrato, terra e primo, composta di soggiorno-pranzo, due camere, cucina, bagno al piano terra, con annesso portico e area di pertinenza adibita a giardino così come già delimitata e recintata, due camere, due soffitte, bagno, ripostiglio e balconi al piano primo e locali cantina, deposito e garage al piano seminterrato, confinante con traversa di Via G. Puccini, bene comune non censibile ai subalterni due e tre, villa distinta con int.1, salvo altri. Il tutto è riportato nel Catasto Urbano del Comune di Anzio, al foglio 2, parti. 164, sub. 503 e 502 graffiati tra loro, cat. A/7, classe 4, vani 9,5, rendita catastale €

1.300,18, piano S1-T1, int. 2 (la villa l'area annessa); sub. 504, cat. C/6, classe 4, mq. 40,00, rendita catastale € 266,49, piano S1 (il garage). L'unità immobiliare sopra descritta appartiene a [redacted], nato a Frosinone (FR) il 20/05/1949, c.f. [redacted] proprietario per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 164, Sub. 503, Categoria A7, Graffato 502 - Fg. 2, Part. 164, Sub. 504, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 257.961,60

Il sottoscritto esperto estimatore ha proceduto ad un'analisi di stima fondando il tutto su una media tra la stima sintetica per comparazione diretta e la stima analitica secondo la tecnica del "Valore Normale" ed indicizzazione per capitalizzazione del reddito mediante il "Reddito Normale".

#### STIMA SINTETICA

Il criterio di stima sintetica ritenuto idoneo per la valutazione dell'immobile oggetto della presente, è quello sintetico per comparazione ad immobili simili, compravenduti nella zona in epoche recenti, dai valori e consistenze note, tali da poterne ricavare prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati considerando tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile rispetto a quelli presi in esame, ed applicate alle superfici convenzionali di cui si dispone, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato che tali immobili avrebbero attualmente in regime di libera contrattazione.

L'immobile si trova in zona località Traversa di Via G. Puccini. È dotato di corte esclusiva. L'accesso all'immobile è consentito da ingresso condominiale su via Traversa di Via G. Puccini.

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. Sono stati altresì presi in considerazione immobili comparabili aventi stessa categoria catastale ed IMI (segmento di mercato e stock immobiliare). Riassumendo si precisa quanto segue: Abitazione di tipo civile: Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con buone caratteristiche generali, costruttive e distributive e con tipologia prevalente "civile". Presenta ordinariamente locali di media ampiezza con distribuzione interna e opere esterne di buona fattura. Le rifiniture sono di media fattura, così come i materiali impiegati.

#### IMI (Intensità del Mercato Immobiliare)

Quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire quale sia stata la "movimentazione" degli immobili compravenduti rispetto allo stock immobiliare presente in un determinato territorio. Immobile (vedi anche edificio) Edificio di concezione ed esecuzione unifamiliare; dotato di una propria indipendente struttura e da un insieme di impianti; contenente spazi utilizzabili stabilmente da persone per usi destinati all'abitazione, con le eventuali relative pertinenze; delimitato da pareti continue, esterne o divisione e da coperture; dotato di almeno un accesso dall'esterno. Potrà essere considerato immobile una singola unità immobiliare di un edificio e o un gruppo di esse.

#### BANCA DATI OMI

In ragione della zona dove insiste il manufatto lo scrivente ha ritenuto opportuno redigere un rapporto di stima avvalorando la sua tesi sia sul più probabile valore di mercato sia sulla precisione dei dati reperiti.

Per quanto sopra ed al fine di una corretta base valutativa, è stata presa come riferimento la Zona E2 Suburbana espansione (dati del I semestre 2021), con valori per categoria urbanistica principale "residenziale" per categoria quale Abitazioni civili (stato conservativo normale) 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.

#### BORSINO IMMOBILIARE (ZONA Residenziale Espansione Via Amilcare Cipriani)

Ville e Villini aggiornati a Febbraio 2022 che vanno da un minimo di € 900,00/mq. ad un massimo di € 1.372,00/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale, con valore fascia media pari a € 1.136,00/mq.

#### IMMOBILIARE.IT

A Gennaio 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.707 al metro quadro, con un aumento del 10,49% rispetto a Gennaio 2021 (1.545 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Anzio ha raggiunto il suo massimo nel mese di Gennaio 2022, con un valore di € 1.707 al metro quadro.

Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Ottobre 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.522 al metro quadro. Chiaramente i dati qui riportati si riferiscono a zone a ridosso del centro abitato e della perimetrazione urbana.

Tra le caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima, sono stati presi in considerazione fattori come la consistenza, la posizione urbanistica, quindi la disponibilità di servizi e collegamenti pubblici, stato di conservazione dell'immobile in buone condizioni di qualità intrinseche ed estrinseche con una dotazione logistica di impianti funzionale parzialmente rispondenti alla normativa alla recentissima CEI 64/8, anno e modalità di costruzione, qualità delle finiture, come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente.

Si rende altresì noto che la valutazione a mq. finale è stata dettata anche in considerazione della tipologia costruttiva dell'immobile, come ampiamente descritto nel relativo paragrafo di descrizione del bene, riconducibile a soluzione costruttiva architettonica quale edifici per abitazioni unifamiliari meglio assimilabili ad abitazioni da adibire ed utilizzare quale residenza a carattere permanente.

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, ponderalmente, 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 1.167,50 €/mq per immobili in condizioni normali (prezzo su analisi ponderale mediata tra le banche dati citate ed il calcolo finale del Valore Normale nonché su indagini presso agenzie immobiliari).

A tal proposito si rende utile la lettura dell'allegato "Valore Normale" il quale conduce poi a valori molto concordi con l'andamento di mercato.

Per avere una chiara rappresentazione di cosa la normativa intenda per valore normale degli immobili è necessario rifarsi alla definizione estratta dal DPR 26 ottobre 1972, n. 633 art. 14 così come richiamata dal comma 307 della Legge finanziaria 2007: "Per valore normale dei beni e dei servizi si intende il prezzo o corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi. Per la determinazione del valore normale si fa riferimento, in quanto possibile, ai listini o alle tariffe dell'impresa che ha fornito i beni o i servizi e, in mancanza, alle mercuriali e ai listini della camera di commercio più vicina, alle tariffe professionali e ai listini di borsa." Il provvedimento del 27 luglio 2007 n. 120811 del direttore dell'Agenzia delle Entrate provvede a uniformare il metodo di calcolo del valore normale dei fabbricati. Il Valore Normale dei Fabbricati determinato in base al provvedimento n. 120811 costituisce di fatto una presunzione semplice nella verifica dei Prezzi dichiarati negli atti di compravendita immobiliare (Rogiti). La somma di diverse presunzioni semplici accertate per una compravendita es: - Valore Normale maggiore del prezzo dichiarato, - Importo di mutuo maggiore del prezzo dichiarato, - Preliminare di compravendita riportante un prezzo maggiore del prezzo dichiarato in atto, - Perizia per l'accesso al credito sensibilmente maggiore del prezzo dichiarato, etc... Comporta la definizione di



presunzioni gravi, precise e concordanti tali da far scattare l'emanazione di un avviso di accertamento fiscale in capo alle parti venditori e acquirenti in solido responsabili. È auspicabile che le parti, o chiunque sia interessato agli effetti della compravendita (banche e successivi acquirenti), accertino gli eventuali motivi per cui il prezzo dichiarato in atto è minore del valore normale. Maggiori informazioni sono disponibili sul sito [www.ValoreNormale.it](http://www.ValoreNormale.it)

Il valore finale dell'immobile è stato calcolato sulla base delle superfici convenzionali così come da linee guida O.M.I. e da metodologie di calcolo allegate alla presente che sono parte integrante del rapporto di stima valutativo. I coefficienti utilizzati hanno risposto sia a dettati normativi, sia alla letteratura tecnica della materia nonché all'esperienza del valutatore.

Alla luce di quanto sopra riportato ed allo stato di conservazione e finiture dell'immobile oggetto della presente si è determinato un importo finale di € 1.170,00/mq. Valore dell'immobile in stima sintetica Superficie Convenzionale (mq x Valore di stima sintetica) (€/mq) = 220,48 mq x 1.170,00 €/mq = € 257.961,60

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Anzio (RM) - Via Traversa di Via Giacomo Puccini n.18, interno 2, piano S1-T-1°	220,48 mq	1.170,00 €/mq	€ 257.961,60	100,00%	€ 257.961,60
				Valore di stima:	€ 257.961,60

Valore di stima: € 257.961,60

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ripristino dello stato legittimato	2,50	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%

**Valore finale di stima: € 238.614,48**

In considerazione dello stato rilevato in sede di sopralluogo e delle difformità riscontrate rispetto allo stato legittimato già ampiamente descritte nello stato di regolarità edilizia, il sottoscritto, al fine di determinare il valore di stima finale dell'immobile oggetto della presente, ha proceduto alla detrazione di seguito riportata. Per quanto sopra, si è proceduto ad una detrazione pari al 2,5% del valore di stima, e del 5% in merito allo stato di uso e manutenzione:

**VALORE DI STIMA FINALE**

€ 257.961,60 - € 19.347,21 = € 238.614,48



## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

È bene precisare che al momento non verrà redatto Attestato di Prestazione energetica in quanto non è stato fornito il libretto di impianto. Pertanto sarà necessario prima dell'eventuale decreto di trasferimento redigere apposito A.P.E. e farne comunicazione secondo quanto disposto dalla Determinazione n. GO6175 del 31.05.2016 "DIREZIONE RISORSE IDRICHE E DIFESA DEL SUOLO" della Regione Lazio.

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 04/03/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Tosti Franco

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Nomina e fissazione udienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - Giuramento\_accettazione incarico
- ✓ Altri allegati - Lettera racc. A.R. debitore per sopralluogo
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali di sopralluogo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Titolo Abilitato Edilizio in Sanatoria n.8934/2006
- ✓ N° 1 Altri allegati - Progetto allegato alla C.E. in S. n.8934/2006
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Elaborato grafico stato legittimato e stato rilevato
- ✓ N° 1 Foto - Relazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Borsino Immobiliare
- ✓ N° 1 Altri allegati - Banca Dati Quotazioni Immobiliari
- ✓ N° 1 Altri allegati - ordine\_valore\_normale RGE 410\_2021
- ✓ N° 1 Altri allegati - Mercato immobiliare Anzio - Immobiliare.it
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta liquidazione RGE 410\_2021
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia redatta ai sensi del D. Lgs. 196\_03 formato privacy



- ✓ N° 1 Altri allegati - Invio relazione creditore precedente\_pec
- ✓ N° 1 Altri allegati - Invio relazione debitore\_racc. A.R.
- ✓ Visure e schede catastali - visura sub 502\_503
- ✓ Visure e schede catastali - visura sub 504
- ✓ Planimetrie catastali - PLN\_SUB 503
- ✓ Planimetrie catastali - PLN\_SUB 504
- ✓ Foto - Relazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Consistenza Immobiliare AGT
- ✓ Altri allegati - MCA LETTERATURA TECNICA



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Anzio (RM) - Via Traversa di Via Giacomo Puccini n.18, interno 2, piano S1-T-1°

Immobile sito in Comune di Anzio (Rm), Via Traversa di Via Giacomo Puccini n.18 e precisamente: - Villa unifamiliare in corso di ultimazione distinta con il numero interno 2 (due), disposta su tre livelli, piano seminterrato, terra e primo, composta di soggiorno-pranzo, due camere, cucina, bagno al piano terra, con annesso portico e area di pertinenza adibita a giardino così come già delimitata e recintata, due camere, due soffitte, bagno, ripostiglio e balconi al piano primo e locali cantina, deposito e garage al piano seminterrato, confinante con traversa di Via G. Puccini, bene comune non censibile ai subalterni due e tre, villa distinta con int.1, salvo altri. Il tutto è riportato nel Catasto Urbano del Comune di Anzio, al foglio 2, parti. 164, sub. 503 e 502 graffati tra loro, cat. A/7, classe 4, vani 9,5, rendita catastale € 1.300,18, piano S1-T1, int. 2 (la villa l'area annessa); sub. 504, cat. C/6, classe 4, mq. 40,00, rendita catastale € 266,49, piano S1 (il garage). L'unità immobiliare sopra descritta appartiene a

il Catasto a Frosinone (FR) il 2/1/2003. L'immobile è in piena proprietà per la quota di 1/1 della

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 164, Sub. 503, Categoria A7, Graffato 502 - Fg. 2, Part. 164, Sub. 504, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: L'area sulla quale è situato l'immobile oggetto della presente secondo il P.R.G. approvato dalla Regione Lazio ricade in zona RESIDENZIALE-ESPANSIONE (VIA AMILCARE CIPRIANI).

**Prezzo base d'asta: € 238.614,48**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 410/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 238.614,48

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Via Traversa di Via Giacomo Puccini n.18, interno 2, piano S1-T-1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 164, Sub. 503, Categoria A7, Graffato 502 - Fg. 2, Part. 164, Sub. 504, Categoria C6	Superficie	220,48 mq
Stato conservativo:	Come rilevato in sede di sopralluogo, l'immobile risulta essere in buono stato conservativo, il tutto rilevabile dalla relazione fotografica allegata che forma parte integrante della presente.		
Descrizione:	Immobile sito in Comune di Anzio (Rm), Via Traversa di Via Giacomo Puccini n.18 e precisamente: - Villa unifamiliare in corso di ultimazione distinta con il numero interno 2 (due), disposta su tre livelli, piano seminterrato, terra e primo, composta di soggiorno-pranzo, due camere, cucina, bagno al piano terra, con annesso portico e area di pertinenza adibita a giardino così come già delimitata e recintata, due camere, due soffitte, bagno, ripostiglio e balconi al piano primo e locali cantina, deposito e garage al piano seminterrato, confinante con traversa di Via G. Puccini, bene comune non censibile ai subalterni due e tre, villa distinta con int.1, salvo altri. Il tutto è riportato nel Catasto Urbano del Comune di Anzio, al foglio 2, parti. 164, sub. 503 e 502 graffati tra loro, cat. A/7, classe 4, vani 9,5, rendita catastale € 1.300,18, piano S1-T1, int. 2 (la villa l'area annessa); sub. 504, cat. C/6, classe 4, mq. 40,00, rendita catastale € 266,49, piano S1 (il garage). L'unità immobiliare sopra descritta appartiene a [redacted] nato a Frosinone (FR) il 20/05/1949, c.f. [redacted] proprietario per la quota di 1/1 della piena proprietà.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato da [redacted] nato ad Anzio (Rm) il 27/08/1973, c.f. [redacted] figlio della parte esecutata e dal proprio nucleo familiare. La parte esecutata e precisamente [redacted] nato a Frosinone (FR) il 20/05/1949, c.f. [redacted] proprietario per la quota di 1/1 della piena proprietà, ha rilasciato fideiussione solidale a favore del figlio.		





## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo condizionato  
Iscritto a Roma il 24/05/2007  
Reg. gen. 41627 - Reg. part. 12168  
Importo: € 300.000,00  
A favore di BANCA DI ROMA S.P.A.  
Contro  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 150.000,00  
Rogante: Notaio Pantaleo Sandro  
Data: 22/05/2007  
N° repertorio: 39895  
N° raccolta: 21923
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99  
Iscritto a Roma il 13/07/2007  
Reg. gen. 5709795 - Reg. part. .  
Importo: € 85.000,00  
A favore di GERIT S.P.A.-AGENTE RISC. PROV. ROMA  
Contro  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 42.500,00
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale EX ART.77 DPR 602/73 E SUCC.VE MODIFICHE  
Iscritto a Roma il 27/05/2011  
Reg. gen. 28690 - Reg. part. 5508  
Importo: € 54.252,98  
A favore di EQUITALIA GERIT SPA  
Contro  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 27.126,49  
Data: 16/05/2011  
N° repertorio: 9703317  
N° raccolta: 2011

### Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Roma il 12/11/2021  
Reg. gen. 61716 - Reg. part. 44515  
A favore di ROMA SPV S.R.L.  
Contro  
Formalità a carico della procedura





# CITTA' DI ANZIO



**CONDONO EDILIZIO 2004 - Rilascio titolo abilitativo edilizio in sanatoria**

(Art. 32 D.L. 30 settembre 2003, n. 269, legge 24 novembre 2003, n. 326)

Rif. Legge 326/03 N.R. **8934**

## IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO COMPLESSO (Politiche del Territorio)

**Vista** la domanda presentata dalla *Denise...* Anzio, via Puccini N. 18, acquisita al protocollo generale dell'Ente in data *03/12/04*, tendente ad ottenere il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria, ai sensi dell'art. 32 del D.L. 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, in legge 24 novembre 2003, n. 326, per le opere abusive realizzate in questo Comune sull'immobile/sull'area distinto/a al foglio n. =02= particelle =164= sub 503, consistenti in: **appartamento in verticale ad uso residenziale**

**Visti** gli atti tecnico-progettuali allegati alla domanda;

**Rilevato** che la documentazione prodotta risulta regolare e completa e che, quindi, le opere abusive realizzate sono suscettibili di sanatoria;

**Vista** la legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni;

**Vista** la legge 23 dicembre 1994, n. 724 e successive modifiche ed integrazioni;

**Visto** il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

**Visto** l'art. 32 del D.L. 30 settembre 2003, n. 269, convertito, Con modificazioni, in legge 24 novembre 2003, n. 326;

**Vista** la legge regionale n. 12 del 08 novembre 2004;

**Visto** l'art. 107 del D.Lgs. del 18 agosto 2000, n. 267;

**Visto** il C/C N. 70 del 03-12-04 N. 647 del 30-05-05 N. 826 del 29-09-05 per complessivi €. =22.139,00= pari al saldo dell'Oblazione dovuta e calcolata ai sensi della Legge 47/85, 724/94, 326/03 e successive modifiche ed integrazioni;

**Visto** il C/C N. 040 del 03-12-04 e bolletta N: 1845 del 30-06-05 per complessivi €. =7.670,23= pari al saldo degli Oneri Concessori dovuti e calcolati ai sensi della Legge 47/85, 724/94, 326/03 e successive modifiche ed integrazioni.

**Visto** il C/C N. 141 del 03/12/04 per complessivi €. =2.213,90= pari al saldo dell'eccedenza dell'oblazione determinati ai sensi del comma 1, lettera a) della Legge Regionale Lazio n. 12 del 08/11/04.

### RILASCIA TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO IN SANATORIA

Al sig. *Denise...* residente in Anzio Via Puccini N. 18, per le opere edilizie *abusivamente* realizzate nel Comune, in Via Puccini, 18 secondo lo schema grafico allegato al presente atto.

Il titolo abilitativo in sanatoria, viene rilasciato fatti salvi e integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Anzio, per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Anzio li 19/12/2006

IL TECNICO STRUTTORE  
Geom. Giulio Bernardi



RESPONSABILE DEL S. C.  
(Politiche del Territorio)  
Ing Marco Ristelli

Il/la sottoscritto/a dichiara di avere ritirato in data odierna l'originale del presente titolo abilitativo edilizio in sanatoria.

IL RICEVENTE ..... (luogo e data) .....



