
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sciarra Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 182/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Patti	8
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	15
Stima / Formazione lotti	15
Riepilogo bando d'asta	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 182/2024 del R.G.E.	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 83.000,00	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	21

INCARICO

In data 13/06/2024, il sottoscritto Ing. Sciarra Stefano, con studio in Vicolo Giorgi, 3 - 00049 - Velletri (RM), E-mail stefano.sciarra89@tiscali.it, PEC s.sciarra@pec.ording.roma.it, Tel. 069637226, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/06/2024 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) - Piazza Roma n° 28, Villino "F," interno 5, piano Terra e Primo

DESCRIZIONE

Porzione immobiliare facente parte del complesso immobiliare costituito da 10 villini sito in Anzio e precisamente nel villino "F" l'appartamento distinto con l'interno 5, con accesso da Piazza Roma n° 28 sviluppato su due livelli

- piano terra con accesso su corte esclusiva, composto da WC, locale tecnico, e magazzino non autorizzato.

- piano primo da composto da cucina/pranzo, soggiorno, bagno e due camere da letto.

Il tutto censito in Catasto Fabbricati al foglio 31 particella 145 sub 514 (già sub 501) graffata con la particella 1029 sub 514 (già sub 501), Categoria A/7, Classe 4[^], Consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale €. 752,74

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** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Piazza Roma n° 28, Villino "F" - interno 5, piano Terra e Primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, giusto anche quanto indicato nella relazione di verifica dell'Avv. **** Omissis **** risulta completa.

Precisa lo scrivente, ed anche come riportato nella relazione di verifica del CUSTODE Nominato Avv. *****
Omissis **a, che nel certificato notarile sostitutivo della documentazione ipocatastale, depositato in atti, vi è un errore materiale in relazione alla data dell'atto di provenienza ultraventennale dell'immobile pignorato, costituito da atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia a rogito Notaio ****Omissis*****

rep. 35787 racc.7791 in quanto essa viene indicata come 30.10.1986, laddove l'atto risulta intervenuto in data 30.12.1986 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2- in data 19/01/1987 ai n.ri 2484 di registro generale e 1937 di registro particolare (vedasi all. 04).

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare è di proprietà degli Esecutati **** Omissis **** e **** Omissis **** come da Atto di compravendita a rogito Notaio CORDASCO Pasquale di Roma (RM) del 31/10/2006, repertorio 108245 raccolta 36743 (vedasi all. 03), trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2- in data 23/11/2006 ai n.ri 77956 di registro generale e 45925 di registro particolare .

Nel verbale di sopralluogo del 16/07/2024 gli esecutati dichiaravano di essere sposati in regime di comunione legale dei beni (vedasi all. 01).

CONFINI

L'immobile oggetto di pignoramento come anche riportato nell'Atto di compravendita a rogito Notaio **** Omissis **** di Roma (RM) del 31/10/2006, repertorio 108245 raccolta 36743 (vedasi all. 03), confina con distacco su Piazza Roma, appartamenti interni uno, sei ed otto salvi se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
WC	3,57 mq	4,62 mq	1	4,62 mq	2,28 m	Terra
locale tecnico	2,58 mq	3,55 mq	0,10	0,35 mq	0,00 m	Terra
Magazzino non Autorizzato (già Corte)	14,12 mq	15,42 mq	0,10	1,54 mq	2,40 m	Terra
Corte esclusiva	47,38 mq	47,38 mq	0,10	4,74 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	53,41 mq	63,70 mq	1	63,70 mq	2,75 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				74,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il villino pignorato fa parte del complesso immobiliare costituito da 10 villini sito in Anzio-frazione Cincinnato, e precisamente nel Fabbricato F, il villino con accesso da Piazza Roma n° 28, distinto con l'interno 5, sviluppato su due livelli:

- piano terra composto da: WC di Superficie Utile (S.U.) di mq. 3,57 circa e Lorda di mq. 4,62 circa, oltre un locale Tecnico (sottoscala) di Superficie Netta di mq 2,58 circa e Lorda di mq 3,55 circa, ed un locale magazzino non autorizzato di Superficie Netta mq. 14,12 e Lorda di mq. 15,42; una corte esclusiva di mq. 47,38 alla quale si accede da Piazza Roma n° 28, con sovrastante pergola di circa 9,50; una scala esterna che consente l'accesso all'abitazione al piano primo su di cui è stata messa in opera una tettoia di copertura non autorizzata.

- piano primo composto da: cucina (mq. 13,83 circa), soggiorno (mq. 15,80 circa), bagno (mq. 3,39 circa), disimpegno (mq. 1,03), camera (10,91 circa), camera (mq. 8,45 circa) e così per un totale di Superficie Utile Interna di mq. 53,41 e per una Superficie Lorda di mq. 63,70 circa.

Il tutto meglio visibile dall'elaborato grafico esplicativo con rilievo stato dei luoghi allegato alla presente (vedasi all. 35)

Precisa lo scrivente che in sede di stima, nella determinazione delle consistenze convenzionali commerciali al locale magazzino non autorizzato e realizzato in assenza di titolo edilizio, viene applicato lo stesso coefficiente della corte esclusiva; all'importo di stima finale verrà applicata una detrazione per la demolizione.

Con l'applicazione degli opportuni coefficienti si ha quindi una Superficie convenzionale utilizzata per la stima di mq 74,95.-----

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/12/1986 al 20/12/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 145, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2^, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,72 Graffato particella 1029 sub 5
Dal 20/12/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 145, Sub. 1 Categoria X Graffato particella 1029 sub 5
Dal 01/01/1992 al 09/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 145, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2^, Cons. 3,5 vani Rendita € 388,63 Graffato particella 1029 sub 5
Dal 09/12/1993 al 03/01/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 145, Sub. 1 Categoria A3 Cl.4^, Cons. 3 vani Rendita € 410,58 Graffato particella 1029 sub 5
Dal 03/01/1995 al 24/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 145, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2^, Cons. 4,5 Rendita € 499,67 Graffato particella 1029 sub 5
Dal 24/11/2005 al 31/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 145, Sub. 501 Categoria A7 Cl.4^, Cons. 3,5 vani Rendita € 479,01 Piano Terra - Primo Graffato particella 1029 sub 501
Dal 31/10/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 145, Sub. 501 Categoria A7 Cl.4^ Rendita € 479,01 Piano Terra - Primo Graffato particella 1029 sub 501
Dal 09/11/2015 al 01/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 145, Sub. 501 Categoria A7 Cl.4^, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 69 mq Rendita € 479,01 Piano Terra - Primo Graffato particella 1029 sub 501
Dal 01/10/2024 al 07/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 145, Sub. 514 Categoria A7

		Cl.4 [^] , Cons. 5,5 vani Superficie catastale 88 mq Rendita € 752,74 Piano Terra - Primo Graffato particella 1029 sub 514
--	--	---

La cronistoria catastale dell'immobile pignorato si evince anche dalle visure storiche al catasto terreni (vedasi all. ti 06, 07, 10, 11), al catasto fabbricati allegata alla presente (vedasi all.ti 13 e 17)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	145	514		A7	4 [^]	5,5 vani	88 mq	752,74 €	Terra - Primo	particella 1029 sub 514

Corrispondenza catastale

Dal raffronto con la planimetria catastale deposita in catasto fabbricati del 24/11/2005 (vedasi all. 12) ed il rilievo dello stato dei luoghi rilevato in data 16/07/2024 e 19/07/2024, il tutto meglio evidenziato nel grafico esplicativo allegato alla presente (vedasi all. 35), si evincono le seguenti difformità:

- presenza di un ripostiglio di Superficie lorda di mq. 15,42 sulla corte esclusiva al piano terra, realizzato in aderenza al locale WC;
- presenza del locale tecnico sottoscala;
- diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo, con spostamento della cucina nella veranda;
- realizzazione sulla scala esterna che consente l'accesso all'abitazione al piano primo, di una copertura a tetto ad una falda con orditura il legno;
- diversa conformazione planimetrica al piano primo sul lato est;
- diminuzione della superficie del vano bagno a piano terra;
- diversa toponomastica oggi Piazza Roma n° 28 (già SNC)

Per quanto sopra si è proceduto ad effettuare:

- inserimento in mappa del ripostiglio a piano terra, e della copertura della scala esterna- procedura PREGEO - Tipo mappale approvato con protocollo n. RM551737 del del 27/09/2024 (vedasi all. ti 08)
- Denuncia di variazione in catasto fabbricati per AMPLIAMENTO, DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, VARIAZIONE TOPONOMASTICA, procedura DOCFA n. RM556368 in atti dal 01/10/2024 (vedasi all. 14) che ha cambiato gli identificativi catastali ed i dati censuari dell'immobile oggetto di pignoramento, ovvero foglio 31 particella 145 sub 514 (già sub 501) graffata con la particella 1029 sub 514 (già sub 501), Categoria A/7, Classe 4[^], Consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale €. 752,74. (vedasi all. 17).

PRECISAZIONI

ACCERTAMENTI E RILIEVI EFFETTUATI

Lo scrivente, onde accertarsi dell'ubicazione e dell'esatta individuazione del bene pignorato, provvedeva a reperire presso l'U.T.E. l'estratto di mappa (vedasi all. 05), la planimetria catastale (vedasi all. 12), oltre a visure dell'immobile (vedasi all.ti 06, 07, 13)

Il custode giudiziario, nonché Avv.ssa **** Omissis **** comunicava, agli esecutati **** Omissis **** e ****Omissis***** entrambi residenti in Anzio (RM-00042), Piazza Roma n° 28 , Villino "F" interno 5, che insieme allo scrivente C.T.U avrebbe eseguito il sopralluogo sull'immobile pignorato il giorno 16-07-2024, alle ore 10:00

Il sottoscritto a seguito di richiesta effettuata tramite Pec con protocollo n. 0056878 del 20/06/2024 (vds all. 18), accedeva presso l'ufficio Urbanistica/Condomo del comune di Anzio (RM) per verifiche ed accertamenti dei dati urbanistici per la verifica dell'esistenza o meno degli Usi Civici sul terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui è porzione l'immobile pignorato.

Successivamente lo scrivente insieme al collaboratore ed al custode nominato, il giorno 16/07/2024 alle ore 10.00 si recava sul luogo oggetto di rilievo, ove erano presenti gli Esecutati, che consentivano l'espletarsi delle operazioni peritali; si procedeva quindi ai rilievi planimetrici, altimetrici e fotografici dell'immobile, onde verificarne l'effettiva consistenza in raffronto con le planimetrie catastali; se ne valutavano le caratteristiche intrinseche ed estrinseche il tutto per dare chiare risposte ai quesiti posti dal sig. giudice dell'esecuzione.

Al termine dei rilievi veniva redatto regolare verbale che sottoscritto dagli Esecutati, dal Custode giudiziario e dallo Scrivente, si allega alla presente (vedasi all. 01).

Successivamente a seguito di difformità riscontrate, fra il rilievo dello stato dei luoghi rilevato in data 16/07/2024 e il progetto autorizzato, lo scrivente contattava telefonicamente l'esecutata **** Omissis **** per fissare un ulteriore accesso per verifiche dei rilievi già effettuati in data 16/07/2024.

Si concordava quindi un secondo sopralluogo per il giorno 19/11/2024 alle ore 10:30

Lo scrivente il giorno 19/07/2024 alle ore 10.30 si recava nuovamente sul luogo oggetto di rilievo, ove era presente l'esecutata **** Omissis **** che consentiva le verifiche dei rilievi già effettuati nel precedente sopralluogo del 16/07/2024.

Al termine delle verifiche dei rilievi veniva redatto regolare verbale che sottoscritto dall'Esecutata, e dallo scrivente, si allega alla presente(vedasi all. 02).

Successivamente il sottoscritto, come riportato nelle Note del paragrafo Dati Catastali, procedeva alla denuncia all'U.T.E. delle discordanze rilevate anche tra relativa planimetria in atti e lo stato dei luoghi.

PATTI

I patti e vincoli gravanti sull'immobile oggetto della presente sono quelli indicati nell'atto di acquisto dello stesso da parte degli Esecutati - Atto di compravendita a rogito Notaio **** Omissis **** di Roma (RM) del 31/10/2006, repertorio 108245 raccolta 36743 (vedasi all. 03), e nel relativo regolamento di Condominio a cui si fa il più ampio riferimento. (vedasi all. 32)

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato, come si evince anche dalla documentazione fotografica (vedasi all.36), presenta uno stato di conservazione e manutenzione buono, nonché normalmente abitabile.

PARTI COMUNI

Trattasi di porzione immobiliare facente parte di un complesso immobiliare denominato "EUROPA 2000" sito nel comune di Anzio (RM), (località Cincinnato Monte) composto da 10 corpi di fabbrica abitativi, denominati convenzionalmente A-B-C-D-E-F-G-H-I-L-M, e precisamente:

- Appartamento facente parte del fabbricato individuato con la lettera "F", e distinto con il numero interno 5; quindi per quanto riguarda in specifico le parti comuni si rimanda a quanto indicato nel regolamento di condominio che si allega alla presente (vedasi all. 00).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da colloqui verbali avuti con il personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Anzio, per la richiesta di Certificazione Usi Civici, relativa al terreno distinto al N.C.T al Foglio 31 particella 145 e particella 1029, è emerso che lo stesso non rilascia alcuna Certificazione in merito all'esistenza o meno di "Usi Civici"

TUTTAVIA:

Dalla copia del documento, parte integrante, della Vigente Variante Generale al P.R.G., approvata con Delibera Regionale n. 1259 del 17/12/2004, (Cfr. All. "12") denominato : ANALISI TERRITORIALE AI SENSI DELL'EX ART.3 DELLA L.R. N.1/86, MODIFICATO DALL'ART. 6 DELLA L.R. N. 59/95, RIGUARDANTE L'INTERO TERRITORIO COMUNALE DI ANZIO INTERESSATO DALLA REDAZIONE DEL PIANO URBANISTICO GENERALE COMUNALE, in merito all'ESISTENZA O MENO DI USI CIVICI, si evince che il "TERRENO" sul quale è stato edificato l'intero complesso immobiliare di cui è parte integrante l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, originariamente distinto al N.C.T. al Foglio 31 particella 145 e particella 1029 rientrano nell'allegato "A" - ELENCO DEI TERRENI PRIVATI NON PIU' SOGGETTI A DIRITTI DI USO CIVICO. (vedasi all. 34 pagina 38)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI STRUTTURE

STRUTTURE

Da come riportato nel collaudo strutturare reperito dallo scrivente presso il Comune di Anzio (RM), (vedasi all. 25) il fabbricato di cui è porzione l'immobile pignorato è stato realizzato con strutture portanti costituite da una gabbia in C.A poggiate su fondazioni eseguite con plinti in C.A. atti a sollecitare il terreno con un carico unitario al di sotto dei limiti di sicurezza. I solai sono del tipo prefabbricato, misti in laterizio e cemento armato, dello spessore di cm. 16 con sovrapposta caldana di calcestruzzo di cm. 4 con armature diverse a seconda delle luci e dei carichi.

La costruzione è stata realizzata usando; cemento del tipo 425 e ferro ad aderenza migliorata.

La scala è del tipo a sbalzo.

Lo scrivente aggiunge che le tamponature perimetrali sono a cassavuota; tramezzature interne in laterizi forati, e con copertura a tetto.

PARETI ESTERNE

Intonaci a sabbia a cemento lisciati alla pezza e tinteggiati.

PAVIMENTI INTERNI

Piano Terra

WC in ceramica;

Ripostiglio in ceramica di dimensioni 45 x45;

Abitazione al Piano Primo:

nel bagno in ceramica di dimensioni 30x 30; in ceramica di dimensioni cm. 33 x 33 in tutti i restanti vani;

PARETI INTERNE

Piano Terra

Intonaci civili tinteggiati in tutti i vani (WC e ripostiglio).

Pareti del WC rivestite con maioliche di dimensioni cm. 30 x 30 fino a ml. 2,15 di altezza;

Piano primo

Intonaci civili tinteggiati in tutti i vani. .

Le pareti del bagno sono rivestite con maioliche di dimensioni cm. 30 x 30 fino a ml. 2,15 di altezza;

Parete di fondo dell'angolo cottura e del lavello rivestita con maioliche

INFISSI

Piano terra

Nel WC porta a vetri in PVC;

Nel ripostiglio porta d'ingresso in alluminio infisso mancante (finestra mancante).

Piano Primo

Portoncino d'ingresso a piano primo del tipo blindato; nel bagno sono a vetro singolo con telaio in legno e con all'esterno sportellone in legno; nella camera 1 sono a vetro singolo con telaio in legno e con all'esterno grate in ferro sportellone in legno; nella camera 2 a vetro singolo con telaio in alluminio con all'esterno sportelloni in legno; porte interne del tipo tamburato verniciato

IMPIANTO ELETTRICO

Completo sottotraccia.

IMPIANTO IDRICO

Completo nei vani bagno e cucina con adduzione di acqua da acquedotto comunale.

Scarichi in fogna comunale.

APPARECCHI IGENICO-SANITARI

Ai bagni: sanitari in vetro-china bianchi del tipo medio da cantiere con rubinetteria in ottone cromato del tipo leggero.

RISCALDAMENTO

Piastre radianti in ghisa con tubazioni in rame alimentate da caldaia a gas metano autonoma posizionata nel locale tecnico sottoscala a piano terra

Il C.T.U, non è in grado di redigere Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E), in quanto l'Esecutato in sede di sopralluogo dichiarava di non aver disponibile il libretto di installazione e manutenzione dell'impianto termico (vedasi Verbale di sopralluogo all. 01)

SCALA ESTERNA

La scala posta esternamente che consente l'accesso all'abitazione al piano primo presenta gradini e sottogradini in marmo ed una copertura non autorizzata a tetto ad una falda con orditura in legno

LOCALE TECNICO SOTTOSCALA

Il locale tecnico sottoscala dove è posta all'interno la caldaia presenta muri allo stato grezzo, pavimentazione in ceramica e porta di accesso in ferro.

CORTE ESCLUSIVA

La corte esclusiva al piano terra che consente l'accesso al piano primo tramite scala esterna presenta una pavimentazione in spezzoni di marmo; risulta delimitata lateralmente da rete metallica sorretta da paletti in ferro, mentre nel tratto su Piazza Roma è delimitata da muro di confine dove è posizionato l'accesso carrabile protetto da cancello con struttura in legno.

Sulla corte esclusiva è posta in opera una pergola con struttura il legno con soprastanti stoini di canne vegetali ombreggianti

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile attualmente risulta essere occupato dagli Esecutati **** Omissis **** e **** Omissis ****, che vi risiedono normalmente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1986 al 31/10/2006	**** Omissis ****	Atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio GAMBERALE Carlo Giovanni	30/12/1986	35787	7791
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Imm.re di Roma 2	19/01/1987	2484	1937
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/10/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CORDASCO Pasquale	31/10/2006	108245	36743
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Imm.re di Roma 2	23/11/2006	77956	45925
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 23/11/2006
Reg. gen. 77957 - Reg. part. 19055
Quota: 1/1
Importo: € 330.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 165.000,00
Rogante: Notaio CORDASCO Pasquale
Data: 31/10/2006
N° repertorio: 108246
N° raccolta: 36744
Note: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario gravante sull'immobile oggetto della presente.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma il 10/05/2024
Reg. gen. 25616 - Reg. part. 18965
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Pignoramento Immobiliare gravante sull'immobile oggetto della presente.

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio immobiliare di cui è parte l'unità immobiliare pignorata è stato edificato in virtù di Concessione a costruire n° 11281 rilasciato dal Comune di Anzio in data 06/01/1984; successivamente è stata rilasciata Concessione a costruire n. 11506- variante in data 13.07.1984.

Inoltre Limitatamente al villino pignorato oggetto della presente per abusi realizzati risultano rilasciate:
- Concessione Edilizia in Sanatoria Rif. NC 113 in data 07.12.1995 relativa alla realizzazione di veranda chiusa a piano primo;
- Titolo abilitativo edilizio in sanatoria n° 9556 in data 12.09.2006 per realizzazione bagno a piano terra.

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente e l'ultimo titolo abilitativo edilizio in sanatoria n° 9556 in data 12.09.2006, si evincono opere "abusive" non sanabili, per cui occorre procedere alla demolizione delle stesse; ed opere abusive sanabili con S.C.I.A a sanatoria ai sensi degli art. 36 e 37 del D.P.R 380/2001 e s.m.i. previo benessere sia della "Regione Lazio - Settore Decentrato Edilizia Antisismica (Ex Genio Civile) e sia dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Anzio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, risulta quanto segue.

Il complesso immobiliare di cui è porzione il villino pignorato è stato edificato in Virtù di Concessione a costruire n° 11281 rilasciato dal Comune di Anzio in data 06/01/1984 (vedasi all. 19) a nome di **** Omissis **** per Società Cooperativa "EUROPA 2000 s.r.l."; successivamente sempre a nome della stessa società è stata rilasciata Concessione a costruire n. 11506- variante in data 13.07.1984 (vedasi all. 22)

In data 16/09/1987 con protocollo 18726 del 21/09/1987 è stata presentata dichiarazione di fine lavori dove è riportato che i lavori relativi alla costruzione dei villini edificate sulla base delle concessioni sopra indicati sono ultimati in data 1 Settembre 1987 (vedasi all. 24).

Inoltre Limitatamente al villino pignorato oggetto della presente risulta:

- che a seguito di ampliamento per realizzazione di veranda chiusa realizzato senza titolo edilizio è stata presentata dalla Sig.ra **** Omissis **** domanda di condono edilizio ai sensi della legge 724/94 (vedasi all.ti 26-28)

A seguito di tale domanda il Comune di Anzio (RM), rilasciava alla Sig.ra **** Omissis **** esclusivamente all'abitazione pignorata, Concessione Edilizia in Sanatoria Rif. NC 113 in data 07.12.1995 (vedasi all. 26);

- che a seguito di ampliamento al piano terra con realizzazione del vano Bagno, realizzato senza titolo edilizio è stata presentata dalla Sig.ra **** Omissis **** domanda di condono edilizio ai sensi della legge 326/03 acquisita dal Comune di Anzio in data 10/12/2004 con protocollo 57447 (vedasi all.ti 29, 31).

A seguito di tale domanda il Comune di Anzio (RM), rilasciava alla Sig.ra **** Omissis **** esclusivamente all'abitazione pignorata, Titolo abilitativo edilizio in sanatoria n° 9556 in data 12.09.2006 (vedasi all. 29)

Sanabilità o Meno degli abusi

Dal raffronto con lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente in data 16/07/2024 e in data 19/07/2024 e l'elaborato progettuale (vedasi all. 35) allegato Titolo abilitativo edilizio in sanatoria n° 9556 rilasciato dal Comune di Anzio in data 12.09.2006 si riscontrano le seguenti difformità:

- 1) presenza di un ripostiglio di Superficie lorda di mq. 15,42 sulla corte esclusiva al piano terra, realizzato in aderenza al locale WC;
- 2) Diminuzione di Superficie del WC a piano terra di mq. 0,43 circa, in quanto dallo stato autorizzato la Sup. Utile e di mq. 4,00 mentre dallo stato rilevato e di mq. 3,57 circa.
- 3) presenza del locale tecnico sottoscala;
- 4) diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo, con spostamento della cucina nella veranda;
- 5) realizzazione di copertura a tetto ad una falda con orditura il legno sulla scala esterna con cui si accede all'abitazione al piano primo;
- 6) diversa conformazione planimetrica al piano primo sul lato est, con aumento di superficie coperta di circa 2,30 mq.;

Dal colloquio avuto dallo scrivente con il tecnico dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Anzio, in merito alla possibilità della sanabilità delle predette difformità è emerso quanto segue:

- per quanto le difformità riportate ai punti 1) 5), non posso essere sanate con la normativa urbanistica vigente in quanto comportano aumento di Superficie Coperta, quindi occorre procedere alla demolizione sia del locale

Magazzino-ripostiglio al piano terra e sia della copertura in legno della scala esterna di accesso al piano primo.
- Verrà applicata e all'importo di stima una detrazione di €. 3.813,90 per la demolizione e trasporto in discarica dei materiali di risulta

La detrazione è stata stimata dallo scrivente tramite redazione di un computo metrico estimativo (vedasi all. 37) con l'applicazione del prezzario della per Lavori Edili edito dalla Regione Lazio pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 20 aprile 2023, n. 32 -

Per quanto riguarda la difformità di entità maggiore riscontrata al punto 6) che comporta aumento di superficie utile ma già presumibilmente realizzata in corso di costruzione, e considerando che né la zona di ubicazione, né il fabbricato sono soggetti a vincoli paesaggistici, può richiedersi la Sanatoria ai sensi degli art 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., che prevede una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27.07.1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire.

Nel caso, l'ufficio tecnico comunale può applicare il disposto dall'art. 22 della Legge Regione Lazio n. 15/2008 che prevede una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente alla esecuzione delle opere abusive, determinato con riferimento alla data di applicazione della sanzione. ----

Qualora, in relazione alla tipologia di abuso accertato, non sia possibile determinare il valore di mercato, si applica una sanzione pecuniaria da un minimo di 3 mila euro ad un massimo di 30 mila euro, in relazione alla gravità dell'abuso.

Si precisa comunque, che il Comune può rilasciare "sanatoria di detti abusi" solo previo benestare rilasciato da "Regione Lazio- Settore Decentrato Edilizia Antisismica" (Ex Genio Civile).

Inoltre è da precisare che gli oneri richiesti dal predetto Ente non sono quantificabili, previo prima presentazione della pratica.

Per quanto riguarda le difformità riscontrate ai punti 2), 3), 4) essendo gli abusi di entità minore possono essere inseriti nella stessa domanda di sanatoria ai sensi degli art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. che si richiede per la difformità riscontrata al punto 6).

Considerando le caratteristiche generali dell'immobile e tenendo conto delle sofferenze del mercato immobiliare tuttora in corso, si ritiene congruo un prezzo unitario di €/mq 1.300,00; pertanto si avrà un'oblazione di:

Aumento di Superficie Coperta mq.2,30 circa x €/mq 1300,00 = 2990 x 2 = €. 5980,00

La richiesta di sanatoria corredata di relativa documentazione tecnica sottoscritta da tecnico abilitato va presentata all'Ufficio Tecnico Comunale con procedure S.C.I.A (segnalazione certificata di inizio attività) a SANATORIA ai sensi degli art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Precisa il C.T.U che all'importo di stima andranno detratte le seguenti spese:

- demolizione di opere non sanabili:	€. 3.813,90
- oblazione sanatoria edilizia	€. 5.980,00
- diritti segreteria ed istruttoria	€. 100,00
- spese tecniche per redazione S.C.I.A	<u>€. 5.000,00</u>
TOTALE	€. 14.893,90

E' opportuno comunque che l'interessato alle "Sanatoria" prima di attivare l'anzidetta procedura, prenda contatti con l'Ufficio Tecnico Comunale con il quale stabilire l'iter preciso della pratica edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'amministratore del complesso immobiliare, costituito da 10 villini e denominato Condominio "EUROPA 2000", sito in Anzio Piazza Roma, di cui è porzione l'unita immobiliare risulta essere lo STUDIO COMANDA - amministrazione e gestione Immobili -

L'Esecutata **** Omissis **** forniva allo scrivente situazione rateale condominiale aggiornato alla data 05/08/2024 a firma del Rag.**** Omissis **** da cui si evince che non ci sono debiti condominiali (vedasi all. 33)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - - Porzione immobiliare facente parte del complesso immobiliare sito in Anzio, costituito da 10 e precisamente nel villino "F", l'appartamento distinto con l'interno 5, con accesso da Piazza Roma n° 28 sviluppato su due livelli:
 - piano terra con accesso da corte esclusiva, composto da WC, locale tecnico, e magazzino- ripostiglio (non autorizzato, abusivo) e scala esterna di accesso al piano primo ;
 - piano primo da composto da cucina/pranzo, soggiorno, bagno e due camere da letto;

il tutto tra superficie coperta e scoperta censito in Catasto Fabbricati al foglio 31 particella 145 sub 514 (già sub 501) graffata con la particella 1029 sub 514 (già sub 501), Categoria A/7, Classe 4[^], Consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale €. 752,74

Valore di stima del bene: € 97.435,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Anzio (RM) - Piazza Roma n° 28, scala F - interno 5, scala F, interno 5, piano Terra - Primo	74,95 mq	1.300,00 €/mq	€ 97.435,00	100,00%	€ 97.435,00
				Valore di stima:	€ 97.435,00

Valore di stima: € 97.565,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
demolizione opere non sanabili	3813,90	€
oblazione sanatoria edilizia	5980,00	€

diritti segreteria ed istruttoria comunale	100,00	€
spese tecniche per redazione S.C.I.A	5000,00	€
Arrotondamenti per eccesso	328,90	€

Valore finale di stima: € 83.000,00

CRITERIO DI STIMA Il criterio di stima adottato per le valutazione dell'immobile in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato dello stesso, e cioè del suo valore in comune commercio, tenuto conto:

- 1) delle caratteristiche intrinseche: quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di finitura, l'igienicità, la funzionalità ecc;
- 2) delle caratteristiche estrinseche del medesimo, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi pubblici di acqua, luce, telefono, trasporti, collegamenti viari con i centri economici del circondario ecc; nel caso sono da considerarsi scadenti;
- 3) dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia presso Agenzie Immobiliari in loco, (Tecnocasa, Toscano Immobiliare - Grimaldi) oltre che verificati presso l'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'agenzia del Territorio.

Tanto premesso, la stima viene eseguita adottando il seguente metodo:

DETERMINAZIONE DEL VALORE CON IL METODO SINTETICO in base al parametro "metro quadrato" Tale metodo consiste nell'applicare alla consistenza planimetrica dell'immobile oggetto di valutazione, un valore medio unitario derivato come da tabella che segue.

Quanto ai valori riferiti alle indagini di mercato, riportati in tabella, si precisa che sono stati desunti "in loco" e su riviste specializzate prendendo a campione proposte di compravendita, e non vendite effettive, e pertanto si è applicato, prima dello inserimento uno sconto percentuale pari al 10% per riduzione di offerta derivante da accordo tra le parti.

QUOTAZIONE PARAMETRICA - RESIDENZIALE

Comune di Anzio (RM) - Zona Periferica (Anzio Colonia, Via di Villa Claudia, Lavinio)

Fonte	Min.€/mq	Max (€/mq)	Media (€/mq)
O.M.I.	1.200,00	1.800,00	1.500,00
Agenzie	1.000,00	1.700,00	1.350,00
Valori Medi	1.100,00	1.750,00	1.425,00

Stante le caratteristiche dell'immobile, come meglio descritte nel contesto della relazione, si ritiene congruo applicare allo stesso un valore unitario di 1.300,00 €/mq.;

Pertanto si valuta come segue:

superficie convenzionale commerciale: mq. 75,05 x €/mq 1300= € 97.565,00

A tale importo vanno detratte le spese:

- demolizione di opere non sanabili:	€ 3.813,90
- oblazione sanatoria edilizia	€ 5.980,00
- diritti segreteria ed istruttoria	€ 100,00
- spese tecniche per redazione S.C.I.A	€ 5.000,00
TOTALE	€ 14.893,90

Per cui €. 97.565,00 - 14.893,90 = €. 82.671,10 **che arrotondati per eccesso ad €. 83.000,00 rappresentano il valore a Base D'Asta dell'immobile.**

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 05/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Sciarra Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Verbale 1^ sopralluogo del 16.07.2024
- 2) Verbale 2^ sopralluogo del 19.07.2024
- 3) Atto di compravendita rep. 108245 del 31.10.2006
- 4) Atto di assegnazione rep. 35785 del 30.12.1986
- 5) Estratto di mappa foglio 31 p.lle 145 e 1029 (ANTE TIPO MAPPALE)
- 6) Visura catasto terreni foglio 31 p.la 145 (ANTE TIPO MAPPALE)
- 7) Visura catasto terreni foglio 31 p.la 1029 (ANTE TIPO MAPPALE)
- 8) Tipo mappale approvato prot. RM0551737 del 27.09.2024
- 9) Estratto di mappa foglio 31 p.lle 145 e 1029 (POST TIPO MAPPALE)
- 10) Visura catasto terreni foglio 31 p.la 145 (POST TIPO MAPPALE)
- 11) Visura catasto terreni foglio 31 p.la 1029 (POST TIPO MAPPALE)
- 12) Planimetria catastale fg. 31 p.la 145 sub 501 e p.la 1029 sub 501 (graffate) (ANTE DOCFA)
- 13) Visura C.F. fg. 31 p.la 145 sub 501 e p.la 1029 sub 501 graffate (ANTE DOCFA)
- 14) Variazione Docfa registrata prot. RM0556368 del 01.10.2024
- 15) Planimetria catastale fg. 31 p.la 145 sub 514 e p.la 1029 sub 514 (graffate) (POST DOCFA)
- 16) Elaborato planimetrico parziale fg. 31 p.la 145 sub 514 e p.la 1029 sub 514 (graffate) (POST DOCFA)
- 17) Visura catastale fg. 31 p.la 145 sub 514 e p.la 1029 sub 514 (graffate) (POST DOCFA)
- 18) Richiesta accesso atti Ufficio Urbanistica-Condono
- 19) Concessione a costruire n° 11281 del 06.01.1984
- 20) Progetto allegato alla Concessione a costruire n° 11281 del 06.01.1984
- 21) Richiesta di variante in corso d'opera

- 22) Concessione a costruire n. 11506- variante del 13.07.1984 e conc. n° 11485
- 23) Progetto allegato alla Concessione a costruire n. 11506- variante del 13.07.1984
- 24) Dichiarazione di fine lavori del 16.09.1987
- 25) Collaudo strutturale
- 26) Concessione Edilizia in Sanatoria Rif. NC 113 del 07.12.1995
- 27) Progetto allegato alla Conc. Edilizia in Sanatoria Rif. NC 113 del 07.12.1995
- 28) Documenti Condono legge 724-94 (relazione tecnica, doc. fotografica, ecc)
- 29) Titolo edilizio in sanatoria n° 9556 del 12.09.2006
- 30) Progetto allegato al Titolo edilizio in sanatoria n° 9556 del 12.09.2006
- 31) Altri Documenti Condono legge 326-2003 (relazione tecnica, doc. fotografica, ecc)
- 32) Regolamento di condominio
- 33) Situazione rate condominio
- 34) Documentazione e planimetria Usi civici Anzio
- 35) Grafico esplicativo con rilievo stato dei luoghi
- 36) Documentazione fotografica
- 37) Computo metrico estimativo per demolizione opere Non Sanabili
- 38) Nomina e Giuramento C.T.U

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 - Bene N° 1** Porzione immobiliare facente parte del complesso immobiliare sito in Anzio, costituito da 10 e precisamente nel villino "F", l'appartamento distinto con l'interno 5, con accesso da Piazza Roma n° 28 sviluppato su due livelli:

- piano terra con accesso da corte esclusiva, composto da WC, locale tecnico, e magazzino- ripostiglio (non autorizzato, abusivo) e scala esterna di accesso al piano primo ;
- piano primo da composto da cucina/pranzo, soggiorno, bagno e due camere da letto;

il tutto tra superficie coperta e scoperta censito in Catasto Fabbricati al foglio 31 particella 145 sub 514 (già sub 501) graffata con la particella 1029 sub 514 (già sub 501), Categoria A/7, Classe 4[^], Consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale €. 752,74 Valore di stima del bene: € 97.435,00

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

Destinazione urbanistica: Il compendio immobiliare di cui è parte l'unità immobiliare pignorata è stato edificato in virtù di Concessione a costruire n° 11281 rilasciato dal Comune di Anzio in data 06/01/1984; successiva variante in data 13.07.1984.

Limitatamente al villino pignorato oggetto della presente per abusi realizzati risultano rilasciate: - Concessione Edilizia in Sanatoria Rif. NC 113 in data 07.12.1995 relativa alla realizzazione di veranda chiusa a piano primo; - Titolo abilitativo edilizio in sanatoria n° 9556 in data 12.09.2006 per realizzazione bagno a piano terra.

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente e l'ultimo titolo abilitativo edilizio in sanatoria n° 9556 in data 12.09.2006, si evincono opere "abusive" non sanabili, per cui occorre procedere alla demolizione delle stesse ed opere abusive sanabili con S.C.I.A a sanatoria ai sensi degli art. 36 e 37 del D.P.R 380/2001 e s.m.i. previo benestare sia della "Regione Lazio - Settore Decentrato Edilizia Antisismica (Ex Genio Civile) e sia dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Anzio.

•

Prezzo base d'asta: € 83.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 182/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 83.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Piazza Roma n° 28, Villino "F" interno 5, piano Terra - Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	il tutto tra superficie coperta e scoperta censito in Catasto Fabbricati al foglio 31 particella 145 sub 514 (già sub 501) graffata con la particella 1029 sub 514 (già sub 501), Categoria A/7, Classe 4^, Consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale €. 752,74	Superficie	74,95 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato, come si evince anche dalla documentazione fotografica (vedasi all.36), presenta uno stato di conservazione e manutenzione buono, nonché normalmente abitabile.		
Descrizione:	Porzione immobiliare facente parte del complesso immobiliare sito in Anzio, costituito da 10 e precisamente nel villino "F", l'appartamento distinto con l'interno 5, con accesso da Piazza Roma n° 28 sviluppato su due livelli: - piano terra con accesso da corte esclusiva, composto da WC, locale tecnico, e magazzino- ripostiglio (non autorizzato, abusivo) e scala esterna di accesso al piano primo ; - piano primo da composto da cucina/pranzo, soggiorno, bagno e due camere da letto; Valore di stima del bene: € 97.435,00 Vi sono opere abusive da demolire ed opere abusive sanabili con SCIA		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 23/11/2006
Reg. gen. 77957 - Reg. part. 19055
Quota: 1/1
Importo: € 330.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 165.000,00
Rogante: Notaio CORDASCO Pasquale
Data: 31/10/2006
N° repertorio: 108246
N° raccolta: 36744
Note: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario gravante sull'immobile oggetto della presente.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma il 10/05/2024
Reg. gen. 25616 - Reg. part. 18965
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Pignoramento Immobiliare gravante sull'immobile oggetto della presente.