

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Nasta Bartolomeo Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 82/2023 del R.G.E.

promossa da

**\*\*\* Omissis\*\*\***

contro

**\*\*\* Omissis\*\*\***

## 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 .....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni .....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta .....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 82/2023 del R.G.E.....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 31.089,51</b> .....	14

## INCARICO

---

All'udienza del 03/07/2023, il sottoscritto Ing. Nasta Bartolomeo Giovanni, con studio in Via Arturo Reali, 2 - 00047 - Marino (RM), email studionasta@libero.it, PEC b.nasta@pec.ording.ing.roma.it, Tel. 06 93 84 888, Fax 06 93 84 888, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/07/2023 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 del Noce n.2, edificio C, scala unica, interno 5, piano T-1

## DESCRIZIONE

---

**Appartamento da adeguare al progetto di variante - villino C concesso dal Comune di Anzio in data 8 Agosto 1985 concessione n.10784/11683**, con ingresso dalla strada privata via del Noce n.2 ubicato al piano primo del villino C, con annessa corte di pertinenza esclusiva al piano terra, contraddistinto con il numero interno 5, composto da un soggiorno, da una cucina, da un disimpegno, da un bagno, da una camera da letto e da un terrazzo di pertinenza attraverso cui si accede all'appartamento, il tutto confinante con la via del Noce, con gli appartamenti interno 4, interno 7, salvo altri, compreso un posto auto scoperto ubicato al piano terra di via del Noce, confinante con il viale condominiale su tre lati e corte dell'appartamento interno 8 del villino B (civico n.16 di via del Noce), salvo altri. **Detto immobile è stato realizzato in modo difforme al progetto e alla variante approvata, e non sussistono le condizioni per una eventuale sanatoria postuma ai sensi del combinato disposto di cui agli artt.40 comma 6 della legge 28 febbraio 47/85 e 46 comma 5 del D.P.R.380/2001 e ss.mm.ii. e si è proceduto alla stima del valore venale di mercato del bene immobile, come riportato nell'atto di pignoramento, considerandolo come locale destinato ad uso non abitativo.**

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via del Noce n.2, edificio C, scala unica, interno 5, piano 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:

\*\*\*Omissis\*\*\*

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

- (Proprietà 1/1)

## CONFINI

L'appartamento è posto al primo piano,confina con la via del Noce,con gli appartamenti interno 4,interno 7,mentre la corte di pertinenza esclusiva ubicata al piano terra confina con via del Noce,il giardino int.8,l'interno 3 e 6, la corte magazzino 6.Il posto auto scoperto ubicato al piano terra di via del Noce,confina con il viale condominiale su tre lati e corte dell'appartamento interno 8 del villino B (civico n.16 di via del Noce),salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale	38,65 mq	46,70 mq	0,33	15,41 mq	2,20 m	Primo
Terrazzo	26,57 mq	28,36 mq	0,25	7,09 mq	0,00 m	Primo
Corte	33,82 mq	36,94 mq	0,10	3,69 mq	0,00 m	Piano
Posto auto scoperto	9,86 mq	9,86 mq	0,50	4,93 mq	0,00 m	Terra
Sottoscala 1	1,70 mq	2,70 mq	0,30	0,81 mq	2,20 m	Piano Terra
Sottoscala 2	3,30 mq	3,91 mq	0,30	1,17 mq	2,20 m	Piano Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>33,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>33,10 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In data 31 Luglio 2023 alla presenza \*\*\*Omissis\*\*\* proprietaria dell'appartamento,si è proceduto al sopralluogo dell'appartamento sito nel Comune di Anzio (Rm) alla strada privata via del Noce n.2,al fine di accertare l'ubicazione,la consistenza,le condizioni statiche,igienico-sanitarie,l'inserimento nel contesto urbanistico ( vedasi ALLEGATO 1 - verbale di sopralluogo).L'appartamento ad oggi,è occupato \*\*\*Omissis\*\*\* senza nessun contratto di affitto e secondo quanto dichiarato dalla Sig.ra Pierotti,l'appartamento verrà liberato entro brevissimo tempo.

Da un rilievo in loco:

a) la superficie utile (vedasi ALLEGATO 2 - planimetria dello stato di fatto):

(ingresso- soggiorno mq 14,60,cucina mq 5,40,disimpegno mq 2,68,bagno mq 4,11,camera da letto mq 11,86)

risulta pari a

TOTALE SUPERICIE UTILE mq 38,65

Terrazzo di accesso all'appartamento mq 26,57

Corte di pertinenza esclusiva posto al piano terra di superficie netta di mq 26,04

E' di pertinenza dell'appartamento,il posto auto scoperto ubicato al piano terra del villino C,confinante con il viale condominiale per tre lati e la corte dell'appartamento int.8 del villino B(civico n.16 di via del Noce),di circa 9,86 mq(vedasi Foto n.23 - Allegato n\_3 - Documentazione fotografica).

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/07/1998 al 05/02/2008	***Omissis***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 110, Sub. 34 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11 mq Piano T
Dal 31/07/1998 al 05/02/2008	***Omissis***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 110, Sub. 26 Categoria A7 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 464,81 Piano T-1 Graffato 44
Dal 05/02/2008 al 24/08/2023	***Omissis***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 110, Sub. 34 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11 mq Superficie catastale 10 mq Rendita € 61,63 Piano T
Dal 05/02/2008 al 24/08/2023	***Omissis***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 110, Sub. 26 Categoria A7 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 53 mq Rendita € 464,81 Piano T-1 Graffato 44

---

## 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	110	26		A7	3	4 vani	53 mq	464,81 €	T-1	44
	31	110	34		C6	1	11 mq	10 mq	61,36 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

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

Vedasi ALLEGATO 4 - Visure storiche e planimetrie.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma c.p.c..

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si presenta in discrete condizioni di conservazione (vedasi ALLEGATO 3 - Documentazione Fotografica). Si evidenziano in quasi tutti gli ambienti e concentrate nella zona intradossale del solaio di copertura, delle macchie di muffa dovute con molta probabilità ad un tasso eccessivo di umidità (vedasi foto nn.16,17,20,21 e 22 ALLEGATO 3 - Documentazione fotografica).

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato pur inserito in contesto immobiliare, non ha parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala l'esistenza di servitù, di livello e di usi civici, gravanti sui beni pignorati.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'appartamento fa parte del villino C che è composto da piano terra (corte) e da un piano primo, ed è caratterizzato da:

Copertura a tetto

Struttura portante costituita da travi e pilastri in c.a.

Solai:in latero cemento e ferro

Scala di collegamento tra il piano terra (corte) e il primo piano,in cemento armato

Pareti esterne:forati di laterizio,intonacati e tinteggiati

Pareti divisorie:forati di laterizio,intonacati e tinteggiati

Pavimentazione interna:in piastrelle di ceramica

Infissi esterni:in legno con vetri normali e con tapparelle in pvc,protetti tutti tranne l'infisso della camera da letto,da grate in ferro

Infissi interni:in legno

Impianto elettrico:realizzato sottotraccia

Impianto idrico:realizzato sottotraccia

Impianto termico: autonomo non funzionante alimentato da bombola gas GPL

Impianto di aria condizionata:non funzionante

Forniture e servizi pubblici:l'approvvigionamento dell'acqua per usi domestici è garantita dall'acquedotto pubblico,mentre lo smaltimento delle acque reflue avviene attraverso fognatura pubblica.

Si presenta in mediocri condizioni di conservazione(vedasi ALLEGATO 3 - Documentazione fotografica).Si evidenziano fra l'altro,in quasi tutti gli ambienti e concentrate nella zona intradossale del solaio di copertura,delle macchie di muffa dovute con molta probabilità ad un tasso eccessivo di umidità.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/07/1998 al 05/02/2008	***Omissis***	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Terzi Vittorio di Roma	31/07/1998	11324	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	01/11/1999	17742	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/02/2008 al 05/09/2023	***Omissis***	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Andrea Fontecchia di Roma	05/02/2008	11968	9079
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## NORMATIVA URBANISTICA

La zona su cui è stato realizzato il villino C, secondo le previsioni della variante generale al PRG del Comune di Anzio adottata con D.C.C. n.23 del giorno 11 Marzo 2002 e approvata dalla G.R.Lazio con delibera n.1259 del 17/12/2004 e pubblicata sul supplemento ordinario n.2 del 19/02/2005 al Bollettino Ufficiale n.5, ricade in ZONA B1 satura. Inoltre, l'area è soggetta al vincolo paesaggistico ex D.Lgs n.42/2004 e ricade nel PTPR - Regione Lazio approvato con D.C.R.n.5 del 21/04/2021- "Area di notevole interesse pubblico: lett.c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche" - art.8 N.T.A..



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Pur essendo la zona soggetta al vincolo paesaggistico imposto con il D.M. 21 Ottobre 1954 pubblicato sulla G.U.n.22 del 28 Gennaio 1955, dall'esame della pratica edilizia non è stata rinvenuta alcuna documentazione riguardante la richiesta/autorizzazione paesaggistica.

Da verifiche effettuate presso l'Ufficio edilizia del Comune di Anzio è emerso che l'appartamento fa parte del villino C realizzato in base alla concessione edilizia n.10784 rilasciata dal Sindaco di Anzio ai \*\*\*Omissis\*\*\* in data 6/12/1983 per la costruzione di tre villini A-B e C (vedasi ALLEGATO n.5- Progetto iniziale- Concessione edilizia n.10784) e successiva variante n.10784/11683 per il villino C rilasciata in data 8 Agosto 1985 (vedasi ALLEGATO n.6 - Progetto di variante-Concessione n.10784/11683).

Per l'immobile C in data 4 Marzo 1987 è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità (vedasi Allegato n.7 - Autorizzazione di Abitabilità).

Dal confronto tra lo stato riportato nel progetto di variante approvato (vedasi - ALLEGATO n.6 Progetto di variante) e lo stato di fatto, è emersa la seguente difformità:

*Se si prende in esame la sezione A-A del fabbricato (vedi sezione A-A dell'ALLEGATO n.6 - Progetto di variante), si nota che l'altezza dell'interpiano del piano primo è fissata a 2,20 m dal piano di calpestio del solaio di copertura del piano terra e che a tale altezza si presuppone che doveva essere messa in opera una controsoffittatura, in modo tale da avere una cubatura rientrante nei limiti di quella prevista dal progetto iniziale.*

*Dal sopralluogo, si è constatato che l'altezza dell'interpiano è pari a 2,70 m e che a tale altezza è stato realizzato un'altro solaio separante l'appartamento con il tetto del fabbricato. In questo modo, si è realizzato un incremento illegittimo di cubatura che ha permesso di ottenere arbitrariamente, fuoriuscendo dai limiti volumetrici iniziali previsti dal progetto, l'agibilità dell'appartamento con successiva vendita per civile abitazione di quest'ultimo.*

La difformità riscontrata comporta per l'aggiudicatario la necessità di regolarizzare urbanisticamente l'immobile.

Occorre riportare l'altezza dell'interpiano a quella iniziale di progetto ovvero a  $h = 2,20$  m dal piano di calpestio: questo si concretizza con la messa in opera all'altezza prevista dal progetto di variante ( $h = 2,20$  m), di una ulteriore controsoffittatura.

**Considerate le argomentazioni di cui sopra e visto che non sussistono inoltre, le condizioni per una eventuale sanatoria postuma ai sensi del combinato disposto di cui agli artt.40 comma 6 della Legge 28 febbraio 47/1985 e 46 comma 5 del D.P.R.380/2001 e ss.mm.ii., lo scrivente pur avanzando le più ampie riserve sulla sua effettiva commerciabilità, rinviando a riguardo alle opportune valutazioni di merito all'attenzione dell'Illustre Giudice dell'Esecuzione e alla Parte Procedente, ha proceduto alla stima del valore venale di mercato del bene immobile, come riportato nell'atto di pignoramento, considerandolo come locale destinato ad uso non abitativo in quanto l'altezza minima interna pari a  $h = 2,20$  m come da progetto di variante concesso, è inferiore all'altezza minima utile dei locali adibiti ad abitazione fissata in m 2.70 così come sancito dall'art.1 del Decreto Ministeriale 5 Luglio 1975 (G.U.n.190 del 18/07/1975).**

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non si è provveduto alla redazione dell'APE in quanto non era presente nè il libretto di manutenzione della caldaia nè erano presenti i relativi attestati di manutenzione.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 650,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.800,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Vedasi email del 2 Agosto 2023 dell'Amministratore del Condominio (vedasi ALLEGATO n.8 - Comunicazione dell'Amministratore condominiale).Inoltre,secondo quanto dichiarato dall'amministratore protempore,nell'importo medio annuo delle spese condominiali è compresa anche la quota del consumo dell'utenza dell'acqua dell'appartamento.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via del Noce n.2, edificio C, scala unica, interno 5, piano T-1  
**Appartamento da adeguare al progetto di variante - villino C concesso dal Comune di Anzio in data 8 Agosto 1985 concessione n.10784/11683**,con ingresso dalla strada privata via del Noce n.2 ubicato al piano primo del villino C,con annessa corte di pertinenza esclusiva al piano terra,contraddistinto con il numero interno 5,composto da un soggiorno,da una cucina,da un

disimpegno, da un bagno, da una camera da letto e da un terrazzo di pertinenza attraverso cui si accede all'appartamento, il tutto confinante con la via del Noce, con gli appartamenti interno 4, interno 7, salvo altri, compreso un posto auto scoperto ubicato al piano terra di via del Noce, confinante con il viale condominiale su tre lati e corte dell'appartamento interno 8 del villino B (civico n.16 di via del Noce), salvo altri. **Detto immobile è stato realizzato in modo difforme al progetto e alla variante approvata e non sussistono le condizioni per una eventuale sanatoria postuma ai sensi del combinato disposto di cui agli artt.40 comma 6 della legge 28 febbraio 47/85 e 46 comma 5 del D.P.R.380/2001 e ss.mm.ii. e si è proceduto alla stima del valore venale di mercato del bene immobile, come riportato nell'atto di pignoramento, considerandolo come locale destinato ad uso non abitativo.**

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 110, Sub. 26, Categoria A7, Graffato 44 - Fg. 31, Part. 110, Sub. 34, Categoria C6

- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 46.340,00  
Il valore di mercato dell'unità pignorata è stato determinato utilizzando il criterio di stima comparativa. Pertanto tale valore, deriva da una attenta analisi del mercato delle compravendite avvenute recentemente e contestuale valutazione delle offerte esposte dalle maggiori agenzie immobiliari, aventi come oggetto immobili simili (in piena proprietà e non in proprietà superficaria) posti nella zona trattata, valutando anche quanto indicato per gli stessi nell'ultima pubblicazione di settore "Borsa Immobiliare", tenendo conto altresì, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'appartamento pignorato, nonché della zona in cui è collocato.
- **VALORE DELL'UNITA'IMMOBILIARE**  
Dalla ricerca effettuata sui prezzi di mercato di beni simili offerti in vendita in Anzio, è emerso che il valore medio unitario di mercato è pari a 1.400,00 €/mq. Pertanto, il più probabile valore di mercato del bene di che trattasi è pari: 33,10 mq X 1.400,00 €/mq = € 46.340,00.  
Il predetto valore va decurtato di - A) Riduzione del 10% del valore di libero mercato per l'assenza della garanzia per vizi della cosa venduta, - B) Riduzione del 5% per le condizioni dello stato d'uso e manutenzione, - C) Riduzione del 14,03% per lavori di regolarizzazione urbanistica dell'appartamento comprensivo degli oneri della sicurezza ed iva, compreso l'onere per la presentazione del docfa aggiornato all'Agenzia delle Entrate, - D) Riduzione dello 3,88 % per spese condominiali arretrate, il tutto corrispondente al 32,91 % pari ad € 15.250,49 da detrarre al valore dell'immobile.  
Pertanto, il valore del lotto a base d'asta è il seguente: € 31.089,51.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale Anzio (RM) - Via del Noce n.2, edificio C, scala unica, interno 5, piano T-1	33,10 mq	1.400,00 €/mq	€ 46.340,00	100,00%	€ 46.340,00
				Valore di stima:	€ 46.340,00

Valore di stima: € 46.340,00

#### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Stato d'uso e manutenzione	5,00	%
Lavori di regolarizzazione urbanistica compreso onere per presentazione docfa aggiornato all'Agenzia delle Entrate	14,03	%
Spese condominiali arretrate	3,88	%

**Valore finale di stima: € 31.089,51**

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.

Marino, li 05/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Nasta Bartolomeo Giovanni

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetria dello stato di fatto
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visure storiche e planimetrie
- ✓ N° 5 Altri allegati - Progetto iniziale -concessione n.10784
- ✓ N° 6 Altri allegati - Progetto di variante villino c - concessione n.10784/11683
- ✓ N° 7 Altri allegati - Autorizzazione di abitabilità
- ✓ N° 8 Altri allegati - Comunicazione dell'Amministratore Condominiale

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via del Noce n.2, edificio C, scala unica, interno 5, piano T-1

**Appartamento da adeguare al progetto di variante - villino C concesso dal Comune di Anzio in data 8 Agosto 1985 concessione n.10784/11683**, con ingresso dalla strada privata via del Noce n.2 ubicato al piano primo del villino C, con annessa corte di pertinenza esclusiva al piano terra, contraddistinto con il numero interno 5, composto da un soggiorno, da una cucina, da un disimpegno, da un bagno, da una camera da letto e da un terrazzo di pertinenza attraverso cui si accede all'appartamento, il tutto confinante con la via del Noce, con gli appartamenti interno 4, interno 7, salvo altri, compreso un posto auto scoperto ubicato al piano terra di via del Noce, confinante con il viale condominiale su tre lati e corte dell'appartamento interno 8 del villino B (civico n.16 di via del Noce), salvo altri. **Detto immobile è stato realizzato in modo difforme al progetto e alla variante approvata, e non sussistono le condizioni per una eventuale sanatoria postuma ai sensi del combinato disposto di cui agli artt.40 comma 6 della legge 28 febbraio 47/85 e 46 comma 5 del D.P.R.380/2001 e ss.mm.ii., e si è proceduto alla stima del valore venale di mercato del bene immobile, come riportato nell'atto di pignoramento, considerandolo come locale destinato ad uso non abitativo.**

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 110, Sub. 26, Categoria A7, Graffato 44 - Fg. 31, Part. 110, Sub. 34, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: La zona su cui è stato realizzato il villino C, secondo le previsioni della variante generale al PRG del Comune di Anzio adottata con D.C.C. n.23 del giorno 11 Marzo 2002 e approvata dalla G.R.Lazio con delibera n.1259 del 17/12/2004 e pubblicata sul supplemento ordinario n.2 del 19/02/2005 al Bollettino Ufficiale n.5, ricade in ZONA B1 satura. Inoltre, l'area è soggetta al vincolo paesaggistico ex D.Lgs n.42/2004 e ricade nel PTPR - Regione Lazio approvato con D.C.R.n.5 del 21/04/2021 - "Area di notevole interesse pubblico: lett.c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche" - art.8 N.T.A..

**Prezzo base d'asta: € 31.089,51**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 82/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 31.089,51**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Anzio (RM) - Via del Noce n.2, edificio C, scala unica, interno 5, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 110, Sub. 26, Categoria A7, Graffato 44 - Fg. 31, Part. 110, Sub. 34, Categoria C6	<b>Superficie</b>	33,10 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in discrete condizioni di conservazione (vedasi ALLEGATO 3 - Documentazione Fotografica).Si evidenziano in quasi tutti gli ambienti e concentrate nella zona intradossale del solaio di copertura,delle macchie di muffa dovute con molta probabilità ad un tasso eccessivo di umidità (vedasi foto nn.16,17,20,21 e 22 ALLEGATO 3 - Documentazione fotografica).		
<b>Descrizione:</b>	<b><u>Appartamento da adeguare al progetto di variante - villino C concesso dal Comune di Anzio in data 8 Agosto 1985 concessione n.10784/11683</u></b> ,con ingresso dalla strada privata via del Noce n.2 ubicato al piano primo del villino C,con annessa corte di pertinenza esclusiva al piano terra,contraddistinto con il numero interno 5,composto da un soggiorno,da una cucina,da un disimpegno,da un bagno,da una camera da letto e da un terrazzo di pertinenza attraverso cui si accede all'appartamento,il tutto confinante con la via del Noce,con gli appartamenti interno 4,interno 7,salvo altri,compreso un posto auto scoperto ubicato al piano terra di via del Noce,confinante con il viale condominiale su tre lati e corte dell'appartamento interno 8 del villino B(civico n.16 di via del Noce),salvo altri. <b><i>Detto immobile è stato realizzato in modo difforme al progetto e alla variante approvata,e non sussistono le condizioni per una eventuale sanatoria postuma ai sensi del combinato disposto di cui agli artt.40 comma 6 della legge 28 febbraio 47/85 e 46 comma 5 del D.P.R.380/2001 e ss,mm.ii.,e si è proceduto alla stima del valore venale di mercato del bene immobile,come riportato nell'atto di pignoramento,considerandolo come locale destinato ad uso non abitativo.</i></b>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		