
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Aggiornamento "Esecuzione Immobiliare 82/2023" R.G.E.

promossa da

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

contro

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]



In relazione alle osservazioni fatte all'elaborato peritale dall'avv. Raffaella Moretti difensore della parte creditrice procedente ~~(SEZ SPA)~~ si evidenzia quanto segue:

A) Come si evince sia dal progetto iniziale che dal progetto di variante, l'appartamento oggetto della presente esecuzione, fa parte dell'immobile C che unitamente ai plessi B e A, sono stati edificati su un lotto di terreno di **circa 5000 mq** che secondo le previsioni del P.R.G. del Comune di Anzio, fa parte della

ZONA B7/ DI COMPLETAMENTO per la quale valgono i seguenti indici edilizi

- Indice di edificabilità 0,75 mc/mq
- Altezza massima m 7,50
- Distacchi dai confini 5,00 m.

ESSENDO IL LOTTO DI TERRENO PARI a 5000 MQ, IL VOLUME EDIFICABILE REALIZZABILE DOVRA' RISULTARE PARI a

5000 mq X 0,75 mc/mq = 3750 mc.

Come risulta dagli atti progettuali, è stato realizzato un volume totale (A+B+C) di **3739,68 mc** che risulta **minore** del volume totale realizzabile che è pari a **3750 mc.**

Tale volume totale realizzato deriva da

Volume di un singolo corpo di fabbrica

Superficie Piano Terra 239,85 mq X 2,95 m (altezza interna del piano terra) = 707,56 mc

Superficie Piano Primo 245,00 mq X 2,20 m (altezza interna del primo piano) = 539,00 mc

Volume totale di un singolo corpo di fabbrica 1246,56 mc

Essendo tre i corpi di fabbrica (A+B+C), il VOLUME TOTALE REALIZZATO è il seguente

1246,56 mc X 3 (immobili) = 3739,68 mc.

Dal sopralluogo, si è constatato che l'altezza del piano primo dell'immobile C è pari a 2,70 m. In questo modo si è realizzato un aumento illegittimo della cubatura.

Con la realizzazione di questa cubatura, si sono oltrepassati i limiti volumetrici previsti dal P.R.G..



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

Si ribadisce ancora una volta,che 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 47/1985 e 46 comma 5 del D.P.R.380/2001 e ss.mm.ii..

B) La scala esterna di accesso al bene realizzata in parte difforme a quella prevista dal progetto originario e dalla successiva variante, è sanabile con la richiesta al Comune di Anzio,di un accertamento di conformità art.37 DPR n.380/2001,previa sanzione di € 1.000,00 oltre i diritti di segreteria pari ad € 78,00.

Considerato altresì,che 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.,e visto che è un intervento che ricade nell'allegato B del DPR 31 del 2017,occorre presentare prima della suindicata richiesta dell'accertamento di conformità,sempre al Comune di Anzio un'istanza in base all'art.167 D.Lgs 42/2004 (autorizzazione paesaggistica postuma),previa sanzione di € 2.000,00 e diritti di segreteria € 78,00.



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

• CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale	38,65 mq	46,70 mq	0,90	42,03 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
Totale superficie convenzionale:				59,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				59,72 mq		



- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 83.608,00
 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 superficiaria) 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: 59,72 mq X 1.400,00 €/mq = € 83.608,00.
 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 pari ad € 8.360,80 - B) Riduzione del 5% per le condizioni dello stato d'uso e manutenzione, pari ad € 4.180,40 - C) Riduzione per lavori di regolarizzazione urbanistica dell'appartamento (messa in opera di controsoffittatura) comprensivo degli oneri della sicurezza ed iva, pari ad € 2.572,15,- D) Spese tecniche per presentazione SCIA per messa in opera di controsoffittatura, accertamento di conformità, autorizzazione paesaggistica, presentazione del docfa aggiornato all'Agenzia delle Entrate, compreso oneri catastali, oneri previdenziali ed iva, pari ad € 3.242,00 - E) Diritti di segreteria per presentazione SCIA € 78,00, sanzioni per accertamento di conformità € 1.000,00 e diritti di segreteria € 78,00, sanzioni per autorizzazione paesaggistica € 2.000,00 e diritti di segreteria € 78,00, pari ad € 3.234,00 - F) spese condominiali arretrate pari ad € 1.800,00, il tutto ad € 23.389,35 da detrarre al valore dell'immobile.
 Pertanto, il valore del lotto a base d'asta è il seguente: € 60.218,65.

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	59,72 mq	1.400,00 €/mq	€ 83.608,00	100,00%	€ 83.608,00
Valore di stima:					€ 83.608,00

Valore di stima: € 83.608,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	8.360,80	€
Stato d'uso e manutenzione	4.180,40	€
Lavori di regolarizzazione urbanistica (messa in opera di controsoffittatura) compreso oneri sicurezza ed iva	2.572,15	€
Spese Tecniche per presentazione SCIA per messa in opera di controsoffittatura, accertamento di conformità, autorizzazione paesaggistica, nuovo docfa compreso oneri catastali, oneri previdenziali ed iva	3.242,00	€



Diritti di segreteria per presentazione Scia,sanzioni per accertamento di conformità e diritti di segreteria,sanzioni per autorizzazione paesaggistica e diritti di segreteria	3.234,00	€
Spese Condominiali arretrate	1.800,00	€

Valore finale di stima: € 60.218,65

e in cifra tonda € 60.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la risposta alle osservazioni fatte presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Marino, li 21 /03/2024

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



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: € 60.000,00



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

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Via del Noce n.2, edificio C, scala unica, interno 5, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 110, Sub. 26, Categoria A7, Graffato 44 - Fg. 31, Part. 110, Sub. 34, Categoria C6	Superficie	59,72 mq
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).		
Descrizione:	<p><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>, 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. <u>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.</u></p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

