
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Apa Diego, nell'Esecuzione Immobiliare 323/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Stima / Formazione lotti.....	11
Allegati e.i. 323/2023	14
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 323/2023 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 226.000,00	17



INCARICO

All'udienza del 14/11/2023, il sottoscritto Arch. Apa Diego, con studio in Via Paganico, 10 - 00049 - Velletri (RM), email arch.diegoapa@libero.it, PEC d.apa@pec.archrm.it, Tel. 320 7726257, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/11/2023 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 Portofino, 31

DESCRIZIONE

Il compendio, oggetto di pignoramento, è ubicato in Via Portofino n. 31 distante circa 300 metri dal litorale di Anzio e circa 700 mt dalla Riserva naturale di Tor Caldara. Inserito in un contesto a carattere essenzialmente residenziale, è facilmente raggiungibile essendo ubicato in prossimità della Sp 601 (Via Ardeatina), in una zona dotata di tutti i servizi primari e secondari.

Il lotto risulta costituito da un fabbricato residenziale di tre piani fuori terra, collegati tra loro da una scala interna, con circostante corte esclusiva. L'accesso principale è posto su Via Portofino con altro accesso secondario su Via Pisa.

Allo stato attuale il fabbricato di civile abitazione è suddiviso in:

- 1) piano terra composto da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, bagno e un piccolo locale tecnico;
- 2) piano primo composto da disimpegno, n. quattro camere e due bagni, un terrazzo e un balcone;
- 3) piano secondo (inficiato oggi da una evidente infiltrazione) composto da disimpegno, n. 2 camere e un bagno, un terrazzo dove è presente una scala in ferro (ad oggi precaria) di accesso al lastrico di copertura.

Rispetto alle concessioni edilizie presenti agli atti del Comune di Anzio, allo stato attuale, **non risulta corrispondenza tra il rilievo dello stato attuale e gli elaborati grafici comunali assentiti**. Le difformità più rilevanti riguardano: un aumento della volumetria; la copertura del secondo ed ultimo piano, prevista da progetto a falde inclinate, ad oggi costituita da copertura piana; la chiusura di un portico con conseguente aumento della superficie residenziale; il cambio d'uso del locale caldaia al piano terra, annesso all'abitazione attraverso la realizzazione di un'ampia apertura nella muratura portante posta in adiacenza.

L'immobile presenta diverse criticità, tanto da un punto di vista urbanistico, tanto da quello catastale, analizzate nel dettaglio nel corpo della perizia.

Si precisa che attraverso l'atto di pignoramento viene sottoposto ad esecuzione forzata un fabbricato civile, censito al catasto fabbricati al foglio 34, particella 93, subalterni 501 e 502. In occasione dei sopralluoghi il sottoscritto constatava la presenza di una corte esclusiva, graffiata alla particella n. 93 (vedi estratto di mappa).

*Dalla sovrapposizione dell'estratto di mappa con il rilievo dello stato dei luoghi della corte, lo scrivente ha potuto verificare che anche la confinante particella 1019, non oggetto di pignoramento (ancora intestata alla signora **** Omissis **** nata a Roma il 28/06/1911), ricade all'interno dell'attuale perimetro della corte esistente. Tale porzione è posta proprio in corrispondenza del civico 31 di Via Portofino, ingresso carrabile e pedonale del bene pignorato.*

La nota di trascrizione del 28/02/1974 dell'atto di vendita, con il quale l'attuale esecutata è divenuta proprietaria



del compendio pignorato, riporta chiaramente una superficie totale dell'intero lotto, che include sostanzialmente anche la particella 1019.

Dopo aver inoltrato richiesta di chiarimenti all'Ill.mo Sig. Giudice, il sottoscritto CTU è stato autorizzato ad integrare la particella 1019 nella corte esclusiva del bene pignorato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Anzio (RM) - Via Portofino, 31

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalle relazione preliminare dell'Avv. Cimini si evince che la documentazione ipocatastale è stata depositata in data 26 ottobre 2023, oltre il termine previsto dall'art. 567 c.p.c..

Si segnala che per lo stesso bene oggetto di pignoramento, risulta ad oggi costituita altra procedura esecutiva n. 61/2024, riunita alla presente.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il compendio confina con Via Portofino e Via Pisa, e con le particelle 107 e 94, salvo altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	-	93,45 mq	1	93,45 mq	2,95 m	Terra
Abitazione	-	93,45 mq	1	93,45 mq	3,00 m	1°
Abitazione	-	61,00 mq	1	61,00 mq	3,00 m	2°
Portico	33,00 mq	33,00 mq	0,35	11,55 mq	2,95 m	Terra
Terrazzo coperto	30,00 mq	30,00 mq	0,25	7,50 mq	3,00 m	1°
Terrazzo	62,00 mq	62,00 mq	0,18	11,15 mq	0,00 m	2°
Corte	1017,00 mq	1017,00 mq	0,015	15,25 mq	0,00 m	
Totale superfici convenzionale:				293,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				293,35 mq		

Ai fini della stima **le superfici sono state estrapolate dai grafici allegati alla Licenza edilizia n. 3257 del 19 novembre 1963**. Ad oggi l'immobile presenta alcune difformità che hanno comportato delle variazioni volumetriche. Maggiori dettagli nel paragrafo della regolarità edilizia.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/04/1967 al 14/02/1974	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 93, Sub. 502 Categoria A7 Cl.3, Cons. 8,5 vani Rendita € 1,70 Piano 1-2
Dal 20/04/1967 al 14/02/1974	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 93, Sub. 501 Categoria A7 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,90 Piano T
Dal 14/02/1974 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 93, Sub. 501 Categoria A7 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,90 Piano T
Dal 14/02/1974 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 93, Sub. 502 Categoria A7 Cl.3, Cons. 8,5 vani Rendita € 1,70 Piano 1-2
Dal 14/02/1974 al 15/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 1019 Qualità Seminativo Cl.2



		Superficie (ha are ca) 112 Reddito dominicale € 69,00 Reddito agrario € 23,00
Dal 01/01/1992 al 26/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 93, Sub. 501 Categoria A7 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 522,91 Piano T
Dal 01/01/1992 al 26/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 93, Sub. 502 Categoria A7, Cons. 8,5 vani Rendita € 987,72 Piano 1-2
Dal 26/05/2008 al 16/04/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 93, Sub. 502 Categoria A7 Cl.3, Cons. 8,5 vani Rendita € 987,72 Piano 1-2
Dal 26/05/2008 al 16/04/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 93, Sub. 501 Categoria A7 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 522,91 Piano T
Dal 16/04/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 93, Sub. 501 Categoria A7 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 522,91 Piano T
Dal 16/04/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 93, Sub. 502 Categoria A7, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 162 mq Rendita € 987,72 Piano 1-2
Dal 09/11/2015 al 22/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 93, Sub. 502 Categoria A7 Cl.3, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 162 mq Rendita € 987,72 Piano 1-2
Dal 09/11/2015 al 22/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 93, Sub. 501 Categoria A7 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 124 mq Rendita € 522,91 Piano T
Dal 22/02/2024 al 15/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 93, Sub. 501 Categoria A7 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 124 mq Rendita € 522,91 Piano T
Dal 22/02/2024 al 15/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 93, Sub. 502



		Categoria A7 Cl.3, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 162 mq Rendita € 987,72 Piano 1-2
--	--	--

Lo scrivente ha dovuto procedere ad effettuare richiesta di voltura catastale dell'intestazione in quanto i beni pignorati (compresa la particella 1019) risultavano ancora intestati alla Sig.ra **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	93	501		A7	3	4,5 vani	124 mq	522,91 €	T	
	34	93	502		A7	3	8,5 vani	162 mq	987,72 €	1-2	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
34	1019				Seminativo	2	112 mq	0,69 €	0,23 €	

Corrispondenza catastale

Allo stato attuale non risulta corrispondenza catastale tra il rilievo dello stato dei luoghi e le planimetrie catastali in atti dal 13 aprile 1967.

Il fabbricato civile, costituito da 3 piani fuori terra, è oggi censito al N.C.E.U. al foglio 34, p.lla 93, subalterno 501 per il piano terra e subalterno 502 per il piano primo e secondo.

Lo scrivente, in fase di sopralluogo, ha riscontrato diverse difformità, in particolar modo:

- la presenza di una sola unità immobiliare;
- una diversa distribuzione degli spazi interni;
- un cambio d'uso al piano terra del locale rimessa in residenziale (cucina), annesso all'abitazione attraverso ampia apertura nella adiacente parte muraria.

Inoltre, la corte, oggi identificata dalla particella 93 (graffata al fabbricato) e dalla particella 1019 (non oggetto del presente pignoramento ma integrata su autorizzazione del G.E.), non risulta rappresentata in alcuna planimetria, nonché in nessun elaborato planimetrico.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno non procedere al momento ad alcuna variazione delle planimetrie catastali in quanto, per alcune di esse, trattasi di difformità da, eventualmente, ripristinare poiché in contrasto con gli elaborati grafici assentiti in atti al Comune di Anzio.

Per il bene oggetto di pignoramento risulta esserci una duplicazione di subalterni. Infatti, interrogando la banca dati del catasto al foglio 34, particella 93, si ravvisa la presenza anche dei subalterni 1 e 2 con annesse planimetrie catastali del 5 febbraio 1974.



STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del bene è sufficiente (sebbene le rifiniture siano riconducibili all'epoca di costruzione), ad eccezione del **secondo piano che allo stato attuale è inficiato da una evidente infiltrazione derivante dal lastrico di copertura**; allo stesso piano gli infissi esterni risultano danneggiati e pericolanti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, la cui edificazione è iniziata i primi anni del 1950 per poi continuare negli anni sessanta, è costituito da una struttura portante in muratura con solaio misto. Come già riportato nei paragrafi precedenti, il fabbricato si presenta con le rifiniture risalenti all'epoca di costruzione. Il lastrico di copertura si presenta allo stato attuale solo con una rifinitura di guaina (è presente uno stato di infiltrazione al piano sottostante). I prospetti esterni sono rifiniti da cortina e le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. La pavimentazione interna in ceramica non è omogenea per tutti gli ambienti. Gli infissi, anch'essi datati, in legno con vetro singolo, ad eccezione di n. 3 infissi in alluminio con persiane in ferro al piano 1°, sostituiti dagli attuali occupanti. È presente una corte esterna destinata prevalentemente a giardino con alberature non di pregio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1974	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giambattista Ghi	14/02/1974	23029	11039
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			28/02/1974	6563	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Il compendio è pervenuto alla **** Omissis **** in virtù dell'atto di compravendita a rogito Notaio Giambattista Ghi. Inoltre, come specificato anche nella relazione preliminare dell'Avv. Cimini si precisa che:

- con atto di compravendita, rep. 14152 del 26 maggio 2008, a rogito notaio Verde Antonio, la sig.ra **** Omissis **** trasferiva la quota di 1/1 di piena proprietà a favore del **** Omissis ****;
- veniva trascritta in data 24/01/2014 al n. 2171 domanda giudiziale per dichiarazione di annullamento atto, da parte dei **** Omissis ****;
- in data 12/05/2014 veniva trascritta la nullità dell'atto di compravendita tra **** Omissis ****, in virtù di



sentenza civile del Tribunale di Velletri, sez. distacca di Anzio, n. 145/2014 del 16 aprile 2014, per incommerciabilità dell'immobile.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda alla certificazione ipotecaria agli atti, nonché alla Relazione preliminare dell'Avv. Letizia Cimini.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto è inserito in Zona B1 della nuova variante al P.R.G. del Comune di Anzio del 19/02/2005. Tale zona viene definita come "Edificata satura".

Secondo il PTPR - Piano Territoriale Paesaggistico Regionale approvato con DCR 5/2021 ricade all'interno dei beni paesaggistici, ai sensi dell'art. 134 e 136 del D.Lgs. 42/2004, in particolar modo definiti come "beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche".

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione del fabbricato oggetto di pignoramento ha avuto inizio i primi anni del 1950 con la Licenza edilizia del 13 settembre 1951, rilasciata alla sig.ra **** Omissis ****, in seguito alla deliberazione della Commissione edilizia n. 940/4969 del 18/06/1951. Con la presente Licenza edilizia, della validità di un anno, si autorizzava la realizzazione di un villino composto da due piani fuori terra. L'ufficio sanitario del Comune di Anzio, con nota del 12/07/1952, ne certificava la costruzione, annotando la presenza di un pozzo romano come approvvigionamento idrico.

Successivamente veniva rilasciato, sempre alla sig.ra **** Omissis ****, **Nulla Osta per esecuzione lavori edili del 19 novembre 1963, pratica edilizia 3257**, avente come oggetto la sopraelevazione del villino esistente. Nell'oggetto della licenza e anche nella planimetria generale in scala 1:500 si ravvisa la presenza di un garage, non presente oggi sui luoghi.

In riferimento alla Licenza edilizia n. 3257 è presente, agli atti del Comune di Anzio, **Autorizzazione di Abitabilità**, a firma dell'ingegnere Capo e del Sindaco, con specifica indicazione della durata dei lavori, dal 20/11/1963 al 30/07/1964.

ELABORATI GRAFICI ASSENTITI - STATO DEI LUOGHI

Non esiste perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'elaborato grafico allegato alla Licenza edilizia n. 3257 del 19/11/1963.

La prima difformità rilevante sicuramente riguarda la sagoma della costruzione: se da progetto era prevista un sistema a doppia falda a copertura del secondo ed ultimo piano della costruzione, ad oggi, come parte ultima del fabbricato, risulta esserci un lastrico solare.

Per un'attenta analisi lo scrivente ha proceduto inoltre ad effettuare una **sovrapposizione** (in allegato) **tra il rilievo dello stato dei luoghi e le planimetrie di progetto**, da dove si può anche dedurre che:

- esiste una leggera **variazione della sagoma che ha comportato delle differenze volumetriche a tutti e tre i piani, con relativo slittamento di alcune murature interne e la realizzazione di un balcone al piano primo;**

- al piano terra il **locale caldaia è stato suddiviso, ricavando un piccolo locale tecnico e una cucina annessa al resto dell'abitazione**, attraverso un'ampia apertura nella parete posta in adiacenza;



- **il portico** al piano terra, posto su Via Pisa, **è stato realizzato annesso all'abitazione**, aumentando così la superficie utile abitabile.

Al riguardo, è interessante citare una **Relazione tecnica del 06 aprile 2017, avente per oggetto un sopralluogo effettuato dall'Unità Abusivismo Edilizio del Comune di Anzio**. Il sopralluogo, avvenuto in data 30 marzo 2017, alla presenza del Geom. Giulio Bernardi, Istruttore tecnico del Comune di Anzio, oltre la presenza della Polizia Municipale del medesimo Comune, metteva in risalto, con la scorta dei grafici di progetto allegati alla Licenza di costruzione n. 3257 del 19/11/1963, i seguenti lavori realizzati in assenza di permesso:

- ampliamento al piano terra, tramite **la chiusura del portico esistente**, per circa mq 33,00;
- **la trasformazione del vano caldaia in cucina** per circa mq 12,00.

La relazione evidenziava in ultimo che l'immobile, oggetto di sopralluogo, ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico come disciplinato dal Decreto Legislativo del 22/01/04 n. 42.

CONCLUSIONI

Le difformità riscontrate, sopra riportate, presentano un quadro della situazione complesso. **L'esistenza di una struttura portante del fabbricato, realizzata in muratura, merita un'osservazione in senso globale. Si tratta di una situazione "consolidata" nel tempo, in cui gli abusi commessi e le difformità presenti ne sono parte integrante.** Anche l'aumento di cubatura e la diversa sagoma presente (vedi elaborati grafici in allegato) meritano una attenta considerazione. Dalle planimetrie di progetto si può evincere una sezione di muratura di una larghezza massima di circa 30 cm. Allo stato attuale le murature, sia di perimetro che quelle interne di sostegno, presentano una sezione di circa 55 cm. Sicuramente questo aspetto non può essere trattato come una difformità, ma da ricondurre ad accorgimenti strutturali che possono essere adottati in fase di costruzione; ricordando che il progetto assentito risale ai primi anni del 1960.

Le difformità di volume più evidenti, a parere dello scrivente, riguardano **il corpo realizzato in sporgenza rispetto al fabbricato**, dove oggi trova posto la cucina. Da progetto previsto con una **sporgenza di 1,50 mt** per tutti i piani, allo stato attuale risulta realizzato solamente al piano terra con una **sporgenza di 2,40 cm**, (con relativa realizzazione di un balcone al piano primo e arretramento del terrazzo al piano secondo).

Ai fini della regolarità urbanistica, considerato anche l'aspetto vincolistico dettato dal D.Lgs. n. 42/04, lo scrivente prevede **il ripristino, in linea con i grafici assentiti di progetto**, degli abusi commessi e delle difformità presenti, sia per quanto attiene il cambio improprio delle destinazioni d'uso, sia per la diversa volumetria derivata dal corpo sporgente, nonché per la realizzazione delle falde di copertura. Il ripristino, eseguito in conformità alla licenza edilizia del 1963, potrà aver luogo previa verifica della struttura e previo nulla osta del competente dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Anzio.

In virtù della **complessità di intervento previsto per il ripristino** (presentazione pratiche, messa in sicurezza della struttura, demolizioni, ripristini e nuove realizzazioni) e per oneri e/o sanzioni applicabili, lo scrivente, ai fini della stima, effettuerà una decurtazione in percentuale.

NOTA

*È presente agli atti del Comune di Anzio, una Domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi ai sensi della L. 326/03 presentata dalla sig.ra **** Omissis **** il 26 maggio 2004, con protocollo n. 23336 del 31 maggio 2004, con oggetto "ampliamento dell'abitazione senza la prescritta concessione edilizia" di 16,82 mq. Successivamente l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Anzio, con prot. n. 6949 del 14/02/2012, esprimeva diniego per la richiesta di sanatoria. Tra gli allegati si evince che le opere per le quali veniva richiesta la sanatoria erano state ultimate nell'anno 1974 e si riferivano alla "chiusura di una veranda esistente senza la prescritta concessione edilizia".*



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Anzio (RM) - Via Portofino, 31

Il compendio, oggetto di pignoramento, è ubicato in Via Portofino n. 31 distante circa 300 metri dal litorale di Anzio e circa 700 mt dalla Riserva naturale di Tor Caldara. Inserito in un contesto a carattere essenzialmente residenziale, è facilmente raggiungibile essendo ubicato in prossimità della Sp 601 (Via Ardeatina), in una zona dotata di tutti i servizi primari e secondari.

Il lotto risulta costituito da un fabbricato residenziale di tre piani fuori terra, collegati tra loro da una scala interna, con circostante corte esclusiva. L'accesso principale è posto su Via Portofino con altro accesso secondario su Via Pisa.

Allo stato attuale il fabbricato di civile abitazione è suddiviso in:

1) piano terra composto da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, due bagni e un piccolo locale tecnico;

2) piano primo composto da disimpegno, n. quattro camere e un bagno, un terrazzo e un balcone;

3) piano secondo (inficiato oggi da una evidente infiltrazione) composto da disimpegno, n. 2 camere e un bagno, un terrazzo dove è presente una scala in ferro (ad oggi precaria) di accesso al lastrico di copertura.

Rispetto alle concessioni edilizie presenti agli atti del Comune di Anzio, allo stato attuale, **non risulta corrispondenza tra il rilievo dello stato attuale e gli elaborati grafici comunali assentiti**. Le difformità più rilevanti riguardano: un aumento della volumetria; la copertura del secondo ed ultimo piano, prevista da progetto a falde inclinate, ad oggi costituita da copertura piana; la chiusura di un portico con conseguente aumento della superficie residenziale; il cambio d'uso del locale caldaia al piano terra, annesso all'abitazione attraverso la realizzazione di un'ampia apertura nella muratura portante posta in adiacenza.

L'immobile presenta diverse criticità, tanto da un punto di vista urbanistico, tanto da quello catastale, analizzate nel dettaglio nel corpo della perizia.

Si precisa che attraverso l'atto di pignoramento viene sottoposto ad esecuzione forzata un fabbricato civile, censito al catasto fabbricati al foglio 34, particella 93, subalterni 501 e 502. In occasione dei sopralluoghi il sottoscritto constatava la presenza di una corte esclusiva, graffata alla particella n. 93 (vedi estratto di mappa).

*Dalla sovrapposizione dell'estratto di mappa con il rilievo dello stato dei luoghi della corte, lo scrivente ha potuto verificare che anche la confinante particella 1019, non oggetto di pignoramento (ancora intestata alla signora **** Omissis ****nata a Roma il 28/06/1911), ricade all'interno dell'attuale perimetro della corte esistente. Tale porzione è posta proprio in corrispondenza del civico 31 di Via Portofino, ingresso carrabile e pedonale del bene pignorato.*

La nota di trascrizione del 28/02/1974 dell'atto di vendita, con il quale l'attuale esecutata è divenuta proprietaria del compendio pignorato, riporta chiaramente una superficie totale dell'intero lotto che include sostanzialmente anche la particella 1019.

Dopo aver inoltrato richiesta di chiarimenti all'Ill.mo Sig. Giudice, il sottoscritto CTU è stato autorizzato ad integrare la particella 1019 nella corte esclusiva del bene pignorato.



Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 34, Part. 93, Sub. 501, Categoria A7

- Fg. 34, Part. 93, Sub. 502, Categoria A7

Identificato al catasto Terreni

- Fg. 34, Part. 1019, Qualità Seminativo

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

Lo scrivente, dopo aver visitato i luoghi ed aver effettuato ricerche nel mercato immobiliare di Anzio, Località Lido di Cincinnato, per beni simili o assimilabili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello oggetto della presente valutazione, ritiene di adottare il metodo sintetico-comparativo e il metodo analitico. I due metodi mediati contribuiscono a formulare un prezzo del compendio più aderente alla particolare situazione dell'attuale mercato immobiliare, tenendo conto dell'epoca di costruzione, dello stato di manutenzione e conservazione, della destinazione, dell'ubicazione e del tipo di finiture.

Si precisa che ai fini della stima **le superfici sono state estrapolate dai grafici allegati alla Licenza edilizia n. 3257 del 19 novembre 1963**, in quanto ad oggi l'immobile presenta alcune difformità, per le quali si prevede il ripristino.

Si esemplifica di seguito l'applicazione dei due metodi di stima grazie ai quali si è ricavato il valore unitario dell'immobile (€/mq):

STIMA ANALITICA

Il procedimento analitico della stima si fonda sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare, prefigurando opportunamente per l'immobile in questione la possibilità di affitto, secondo le seguenti operazioni di stima:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) presunto ma che sia ordinario nella zona;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- capitalizzazione del reddito medio annuo;
- eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima.

Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si detraranno le spese che normalmente si sostengono annualmente. Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di €. 14.400,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (canone mensile medio pari ad €. 1.200,00).

Le spese medie annue (S) per:

- lavori periodici e straordinari;
- quota annua di ammortamento;
- imposizioni fiscali;

costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 25 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove: R = €. 14.400,00 ed S = € 14.400,00 x 25 : 100 = €. 3.600,00.

Pertanto si avrà € 14.400,00 - 3.600,00 = 10.800,00 (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto (R-S) : $r = V$ ove $r = 2,9\%$

€. 10.800,00 / 0,029 = € 372.413,79 (valore dell'immobile con stima Analitica).



STIMA SINTETICA

La stima di un bene immobile dovrà scaturire da ragionamenti coerenti e dovrà esprimere un parere che dia luogo al valore di mercato e cioè al valore venale da differenziare, peraltro, dal valore affettivo di scarso significato in un contesto di compra-vendita, da quello di trasformazione, da quello di costo e infine dal valore complementare, in un quadro di massima oggettività.

La stima è una previsione di formazione del prezzo, ove i valori sono prezzi attesi, mentre i prezzi che si sono formati per i contratti già eseguiti sono prezzi storici. Peraltro, ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico per caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, tipologica e di finitura. A fronte della doverosa premessa riferita alle caratteristiche localizzative/territoriali, prima, e l'indagine di mercato, poi, effettuata acquisendo informazioni in loco, presso agenzie immobiliari e previa consultazione di siti internet e di pubblicazioni specializzate, nonché presso l' O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio) e in analogia ai prezzi di mercato della zona, tenuto conto delle condizioni generali di manutenzione e conservazione dell' immobile, della zona nella quale lo stesso è ubicato, della viabilità, dei servizi e della panoramicità, nonché di tutte quelle peculiari caratteristiche strutturali ed ambientali che possono alterarne la qualità, lo scrivente ha potuto stabilire i più probabili valori di mercato medi relativi ad immobili comparabili con quelli in esame, riferiti al metro quadrato di superficie lorda ragguagliabile (superficie convenzionale). A tali valori sono stati applicati coefficienti correttivi riferiti alle principali caratteristiche condizionanti il valore e precisamente: vetustà, ubicazione, tipologia, stato di conservazione e manutenzione.

E' stato adottato come parametro tecnico la superficie convenzionale pari a 293,35 mq e € 1.300,00 come valore unitario del lotto per la stima sintetica e pertanto: $1.300,00 \text{ €/mq} \times 293,35 \text{ mq} = 381.355,00 \text{ €}$ (valore dell'immobile con stima Sintetica).

CONCLUSIONE: $\text{€ } 372.413,79 + \text{€ } 381.355,00 = \text{€ } 753.768,79 : 2 = \text{€ } 376.884,39$.

Arrotondato ad € 377.000,00 che, spalmato sull'intera superficie, si ottiene il seguente valore unitario $377.000,00 \text{ €} / 293,35 \text{ mq} = 1.285,15 \text{ €/mq}$ (valore unitario).

Alla luce delle considerazioni effettuate nel paragrafo della Regolarità edilizia, a riguardo delle difformità riscontrate e del ripristino previsto dello stato dei luoghi, si procederà ad una decurtazione del 40% sul valore del lotto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Anzio (RM) - Via Portofino, 31	293,35 mq	1.285,15 €/mq	€ 377.000,00	100,00%	€ 377.000,00
Valore di stima:					€ 377.000,00

Valore di stima: € 377.000,00



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ripristino difformità	40,00	%

Valore finale di stima arrotondato: € 226.000,00

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 01/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Apa Diego

ALLEGATI E.I. 323/2023

1. Atto di pignoramento
2. Verbale di giuramento CTU
3. Verbali di sopralluogo
4. Documentazione catastale completa
 - 4.1 Visure e planimetrie catastali subalterni 501 e 502
 - 4.2 Visura storica particella 1019 e frazionamento del 1974
 - 4.3 Ricevute di presentazione volture catastali
 - 4.4 Visure e planimetrie catastali subalterni 1 e 2
 - 4.5 Estratto di mappa
5. Relazione preliminare
6. Certificato notarile
7. Titolo di proprietà
8. Documentazione urbanistica
9. Rilievo dello stato dei luoghi e tavole esplicative opere abusive
10. Documentazione fotografica
11. Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari
12. Invio della CTU alle parti



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Anzio (RM) - Via Portofino, 31

Il compendio, oggetto di pignoramento, è ubicato in Via Portofino n. 31 distante circa 300 metri dal litorale di Anzio e circa 700 mt dalla Riserva naturale di Tor Caldara. Inserito in un contesto a carattere essenzialmente residenziale, è facilmente raggiungibile essendo ubicato in prossimità della Sp 601 (Via Ardeatina), in una zona dotata di tutti i servizi primari e secondari.

Il lotto risulta costituito da un fabbricato residenziale di tre piani fuori terra, collegati tra loro da una scala interna, con circostante corte esclusiva. L'accesso principale è posto su Via Portofino con altro accesso secondario su Via Pisa.

Allo stato attuale il fabbricato di civile abitazione è suddiviso in:

- 1) piano terra composto da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, due bagni e un piccolo locale tecnico;
- 2) piano primo composto da disimpegno, n. quattro camere e un bagno, un terrazzo e un balcone;
- 3) piano secondo (inficiato oggi da una evidente infiltrazione) composto da disimpegno, n. 2 camere e un bagno, un terrazzo dove è presente una scala in ferro (ad oggi precaria) di accesso al lastrico di copertura.

Rispetto alle concessioni edilizie presenti agli atti del Comune di Anzio, allo stato attuale, **non risulta corrispondenza tra il rilievo dello stato attuale e gli elaborati grafici comunali assentiti**. Le difformità più rilevanti riguardano: un aumento della volumetria; la copertura del secondo ed ultimo piano, prevista da progetto a falde inclinate, ad oggi costituita da copertura piana; la chiusura di un portico con conseguente aumento della superficie residenziale; il cambio d'uso del locale caldaia al piano terra, annesso all'abitazione attraverso la realizzazione di un'ampia apertura nella muratura portante posta in adiacenza.

L'immobile presenta diverse criticità, tanto da un punto di vista urbanistico, tanto da quello catastale, analizzate nel dettaglio nel corpo della perizia.

Si precisa che attraverso l'atto di pignoramento viene sottoposto ad esecuzione forzata un fabbricato civile, censito al catasto fabbricati al foglio 34, particella 93, subalterni 501 e 502. In occasione dei sopralluoghi il sottoscritto constatava la presenza di una corte esclusiva, graffata alla particella n. 93 (vedi estratto di mappa).

*Dalla sovrapposizione dell'estratto di mappa con il rilievo dello stato dei luoghi della corte, lo scrivente ha potuto verificare che anche la confinante particella 1019, non oggetto di pignoramento (ancora intestata alla signora **** Omissis ****nata a Roma il 28/06/1911), ricade all'interno dell'attuale perimetro della corte esistente. Tale porzione è posta proprio in corrispondenza del civico 31 di Via Portofino, ingresso carrabile e pedonale del bene pignorato.*

La nota di trascrizione del 28/02/1974 dell'atto di vendita, con il quale l'attuale esecutata è divenuta proprietaria del compendio pignorato, riporta chiaramente una superficie totale dell'intero lotto, che include sostanzialmente anche la particella 1019.

Dopo aver inoltrato richiesta di chiarimenti all'Ill.mo Sig. Giudice, il sottoscritto CTU è stato autorizzato ad integrare la particella 1019 nella corte esclusiva del bene pignorato.



Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 34, Part. 93, Sub. 501, Categoria A7

- Fg. 34, Part. 93, Sub. 502, Categoria A7

Identificato al catasto Terreni

- Fg. 34, Part. 1019, Qualità Seminativo

Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto è inserito in Zona B1 della nuova variante al P.R.G. del Comune di Anzio del 19/02/2005. Tale zona viene definita come "Edificata satura". Secondo il PTPR - Piano Territoriale Paesaggistico Regionale approvato con DCR 5/2021 ricade all'interno dei beni paesaggistici, ai sensi dell'art. 134 e 136 del D.Lgs. 42/2004, in particolar modo definiti come "beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche".

Prezzo base d'asta: € 226.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 323/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 226.000,00

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Via Portofino, 31		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 93, Sub. 501, Categoria A7 - Fg. 34, Part. 93, Sub. 502, Categoria A7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 1019, Qualità Seminativo	Superficie	293,35 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del bene è sufficiente (sebbene le rifiniture siano riconducibili all'epoca di costruzione), ad eccezione del secondo piano che allo stato attuale è inficiato da un'evidente infiltrazione derivante dal lastrico di copertura; allo stesso piano gli infissi esterni risultano danneggiati e pericolanti.		
Descrizione:	<p>Il compendio, oggetto di pignoramento, è ubicato in Via Portofino n. 31 distante circa 300 metri dal litorale di Anzio e circa 700 mt dalla Riserva naturale di Tor Caldara. Inserito in un contesto a carattere essenzialmente residenziale, è facilmente raggiungibile essendo ubicato in prossimità della Sp 601 (Via Ardeatina), in una zona dotata di tutti i servizi primari e secondari.</p> <p>Il lotto risulta costituito da un fabbricato residenziale di tre piani fuori terra, collegati tra loro da una scala interna, con circostante corte esclusiva. L'accesso principale è posto su Via Portofino con altro accesso secondario su Via Pisa.</p> <p>Allo stato attuale il fabbricato di civile abitazione è suddiviso in:</p> <ol style="list-style-type: none">1) <u>piano terra</u> composto da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, due bagni e un piccolo locale tecnico;2) <u>piano primo</u> composto da disimpegno, n. quattro camere e un bagno, un terrazzo e un balcone;3) <u>piano secondo</u> (inficiato oggi da una evidente infiltrazione) composto da disimpegno, n. 2 camere e un bagno, un terrazzo dove è presente una scala in ferro (ad oggi precaria) di accesso al lastrico di copertura. <p>Rispetto alle concessioni edilizie presenti agli atti del Comune di Anzio, allo stato attuale, non risulta corrispondenza tra il rilievo dello stato attuale e gli elaborati grafici comunali assentiti. Le difformità più rilevanti riguardano: un aumento della volumetria; la copertura del secondo ed ultimo piano, prevista da progetto a falde inclinate, ad oggi costituita da copertura piana; la chiusura di un portico con conseguente aumento della superficie residenziale; il cambio d'uso del locale caldaia al piano terra, annesso all'abitazione attraverso la realizzazione di un'ampia apertura nella muratura portante posta in adiacenza.</p> <p><u>L'immobile presenta diverse criticità, tanto da un punto di vista urbanistico, tanto da quello catastale, analizzate nel dettaglio nel corpo della perizia.</u></p> <p><i>Si precisa che attraverso l'atto di pignoramento viene sottoposto ad esecuzione forzata un fabbricato civile, censito al catasto fabbricati al foglio 34, particella 93, subalterni 501 e 502. In occasione dei sopralluoghi il sottoscritto constatava la presenza di una corte esclusiva, graffiata alla particella n. 93 (vedi estratto di mappa). Dalla sovrapposizione dell'estratto di mappa con il rilievo dello stato dei luoghi della corte, lo scrivente ha potuto verificare che anche la confinante particella 1019, non oggetto di pignoramento (ancora intestata alla signora **** Omissis ****, nata a Roma il 28/06/1911), ricade all'interno dell'attuale perimetro della corte esistente. Tale porzione è posta proprio in corrispondenza del civico 31 di Via Portofino, ingresso carrabile e pedonale del bene pignorato. La nota di trascrizione del 28/02/1974 dell'atto di vendita, con il quale l'attuale eseguita è divenuta proprietaria del compendio pignorato, riporta chiaramente una superficie totale dell'intero lotto, che include sostanzialmente anche la particella 1019. Dopo aver inoltrato richiesta di chiarimenti all'III.mo Sig. Giudice, il sottoscritto CTU è stato autorizzato ad integrare la particella 1019 nella corte esclusiva del bene pignorato.</i></p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

