

**TRIBUNALE DI VELLETRI**

Esecuzione Immobiliare - **R.G.E. N. 486/2023**

Giudice: Dott. **ENRICO COLOGNESI**

**RELAZIONE FINALE DEL C.T.U.**

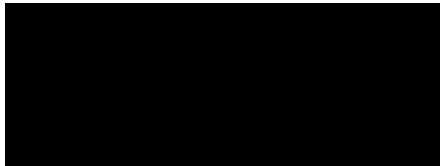
o o o o o o o o o

# TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mosconi Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 486/2023 del R.G.E.

promossa contro



## SOMMARIO

---

---

Incarico.....	
Premessa.....	
Descrizione.....	
Lotto Unico.....	
Completezza documentazione ex art. 567.....	
Titolarità.....	
Confini.....	
Consistenza.....	
Cronistoria Dati Catastali.....	
Dati Catastali.....	
Precisazioni.....	
Patti.....	
Stato conservativo.....	
Parti Comuni.....	
Servitù, censo, livello, usi civici.....	
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	
Stato di occupazione.....	
Provenienze Ventennali.....	
Formalità pregiudizievoli.....	
Normativa urbanistica.....	
Regolarità edilizia.....	
Vincoli od oneri condominiali.....	
Stima / Formazione lotti.....	
Riserve e particolarità da segnalare.....	
Riepilogo bando d'asta.....	
<b>Lotto Unico</b> .....	
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 486/2023 del R.G.E.....	
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 126.000,00</b> .....	

## INCARICO

In data 22/02/2024, il sottoscritto Geom. Mosconi Paolo, con studio in Via Stampiglia, 51 - 00040 - Lanuvio (RM), email paolomosconi@tiscali.it, Tel. 3356386250, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

**Bene N° 1** - Porzione di Villino a schiera ubicata ad Anzio (RM) - Via Vincenzo Bellini n. 8/A - Località Lido dei Pini, edificio B, interno 12, piano T-1

## DESCRIZIONE

Trattasi di una porzione di un villino plurifamiliare che si sviluppa sui piani terra e primo, così composto:

- al piano terra: soggiorno/pranzo, cucina, un bagno ed una piccola stanza;

- al piano primo: due camere da letto, disimpegno ed un bagno.

Competano il tutto, due balconi al piano primo, due verande/porticati al piano terra e due porzioni di giardino, sempre al piano terra.

Il lotto è collocato all'interno di una vasta area residenziale in località Lido dei Pini.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

**Bene N° 1** - Porzione di Villino a schiera ubicata a Anzio (RM) - Via Vincenzo Bellini n. 8/A - Località Lido dei Pini, edificio B, interno 12, 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.

Riguardo la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa; non vi sono carenze e/o mancanze da segnalare.

Lo si deduce anche dalla lettura della relazione prodotta dal professionista delegato, Avv. Lucia CAPOCETTI, appositamente nominata dal G.E.

## TITOLARITÀ

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

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

Considerato che la proprietà dell'immobile appartiene ad una società, non è applicabile il diritto di famiglia.

L'immobile è attualmente intestato all'esecutato; la quota di proprietà facente capo allo stesso e oggetto del pignoramento è pari al 100%.

## CONFINI

L'unità immobiliare in oggetto confina con:

Area comune, abitazioni distinte con gli interni NN. 11, 13 e 14, altre unità immobiliari appartenenti ad altri soggetti e riportate in catasto alla particella N. 767, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,69 mq	83,70 mq	1,00	83,70 mq	0,00 m	Terra e Primo
Verande/Porticati	23,73 mq	23,73 mq	0,40	9,49 mq	0,00 m	Terra
Balconi	13,16 mq	13,16 mq	0,25	3,29 mq	0,00 m	Primo
Giardini	70,84 mq	70,84 mq	0,10	7,08 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				103,56 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				103,56 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

---

L'immobile in esame è una porzione di un fabbricato a schiera; si sviluppa su due piani ed ha due lati in aderenza con altre unità immobiliari dell'edificio.

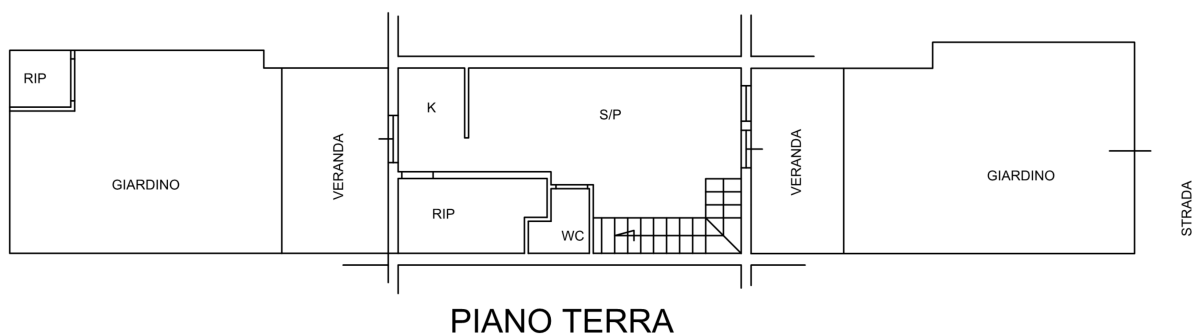
L'abitazione è così caratterizzata:

- al piano terra si trovano un soggiorno/pranzo dove è collocata la scala per l'accesso al piano superiore, un bagno, la cucina ed una piccola stanza;
- al piano primo si trovano due camere da letto, un bagno ed un disimpegno.

Il piano primo è dotato anche di due balconi, uno sul lato anteriore ed uno sul lato posteriore.

Al piano terra, oltre a quanto già citato si trovano un giardino ed una veranda perta sul lato anteriore (quello di accesso alla proprietà e prospettante sull'area comune) e dall'altro lato (il lato posteriore), un secondo giardino ed un'altra veranda.

Il tutto per una superficie utile calpestabile di mq 64.69 (lorda di mq 83.70), balconi per una superficie di mq 13.16, verande/porticati per una superficie di mq 23.73 e giardini per una superficie di mq 70.84.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 29/10/1991	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 133, Sub. 16 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 1,23 Piano T-1 Graffato 737/5 e 133/19
Dal 29/10/1991 al 12/11/2007	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 133, Sub. 16 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 666,23 Piano T-1 Graffato 737/5+ 133/19
Dal 12/11/2007 al 01/03/2012	S**** <i>Omissis</i> ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 133, Sub. 16 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 777,27 Piano T-1 Graffato 737/5 + 133/19
Dal 01/03/2012 al 31/08/2024	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 133, Sub. 16 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 93 mq Rendita € 777,27 Piano T+1 Graffato 133/16 + 737/501

Attualmente l'abitazione è censita al catasto con i seguenti dati:

Foglio 2, Particella 133 sub 19, graffata con particella 133 sub 16 e particella 737 sub 501, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale mq 93 (escluse aree scoperte mq 82), Rendita Catastale € 777.27.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	133	16		A3	2	7	93 mq	777,27 €	T+1	133/16 + 737/501

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati catastali indicati nel pignoramento identificano correttamente gli immobili e ne consentono la loro univoca identificazione.

Dall'esame della planimetria catastale reperita al catasto, rispetto alla situazione riscontrata sui luoghi si sono però rilevate difformità nella configurazione in pianta dell'unità immobiliare.

Infatti, come risulta meglio descritto nel capitolo della regolarità urbanistica, sono state effettuate delle modifiche sul retro dell'abitazione al piano terra (tamponatura della veranda e creazione di una nuova veranda/porticato).

Le suddette modifiche non sono state seguite dalla variazione catastale.

In considerazione del fatto che nemmeno lo scrivente, in questa sede ha provveduto ad effettuare le necessarie variazioni catastali, si evidenzia che sarà necessario procedere in tal senso prima dell'assegnazione del bene (anche perché cambierebbe la rendita catastale assegnata con ripercussione sulle imposte da versare al momento della registrazione della determina del GE).

Le operazioni da effettuare sarebbero:

- redazione di un tipo mappale per ampliamento della sagoma del fabbricato, al catasto dei terreni;
- redazione di una variazione catastale per depositare la nuova planimetria, al catasto dei fabbricati.

In virtù delle difformità riscontrate, in adempimento dell'art. 29, comma 1-bis della Legge 28/02/1985 N. 45, così come modificato dall'art. 19 comma 14 della Legge 30/07/2010 N. 122, è necessario procedere alla predisposizione delle dovute variazioni catastali ed inserimento in mappa, non prodotti in sede di CTU; in caso contrario, non sarebbe soddisfatto il requisito di conformità catastale previsto dalla legge.

Vedere le visure catastali storiche e le planimetrie catastali inserite nell'allegato appositamente predisposto.

## PRECISAZIONI

L'immobile in esame è ricompreso in un complesso edilizio composta da due fabbricati plurifamiliari a schiera; più precisamente è collocato all'interno del fabbricato B.

L'accesso al comprensorio avviene direttamente dalla strada pubblica (via Bellini) tramite un cancello; l'accesso all'abitazione oggetto della procedura avviene autonomamente ma dallo spazio di manovra e parcheggio comune.

Per il resto nulla da osservare.

## PATTI

Nulla da osservare.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile nel suo insieme si presenta in discreto stato di manutenzione ma, come si può vedere anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente si evidenziano alcuni punti che manifestano la necessità di interventi di manutenzione quali:

- al piano terra la stanza che si trova tra il bagno e la cucina è in condizioni pessime con vistose infiltrazioni, tratti di soffitto e controsoffitto crollati con evidenti ripercussioni sulle pareti e sui

pavimenti; il bagno presenta infiltrazioni al livello del soffitto;  
- al piano primo, tracce di infiltrazioni ed umidità in più punti.

Al momento dei sopralluoghi, il bagno si presentava con il pavimento allagato.  
Gli infissi esterni e le persiane fatiscenti e privi di parte degli elementi costitutivi.

Il cancello di ingresso ha le parti in legno fatiscenti e/o distaccate.

## PARTI COMUNI

Si tratta della porzione di un fabbricato del tipo a schiera.

A parte le strutture del fabbricato (muri di contatto tra le unità immobiliari), in comune vi sono gli spazi di manovra e parcheggio esterni, per i quali non è stato possibile sapere se è stato costituito un condominio.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è avuto notizia dell'esistenza di servitù, censi, livelli o usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In assenza di sondaggi non è stato possibile determinare la composizione della struttura portante.  
Dalle porzioni scoperte della stanza malridotta al piano terra si è potuto stabilire che i solai sono in latero-cemento e vi è la presenza di travi in cls armato.

La scala è in cls armato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Non è stato possibile interloquire [REDACTED].

L'accesso è avvenuto solo grazie alla disponibilità degli abitanti.

Infatti, il giorno del sopralluogo all'interno dell'immobile era presente [REDACTED]

[REDACTED] di risiedere nell'abitazione insieme al [REDACTED]

[REDACTED] senza alcun titolo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del

---

pignoramento;

La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Con formalità TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/06/1984 - Registro Particolare 14440 Registro Generale 16821 (COMPRAVENDITA), la soc. \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* Acquista il terreno da \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*.

Con formalità TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/11/1991 - Registro Particolare 30491 Registro Generale 49025 (COMPRAVENDITA), \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* acquista dalla \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* l'unità immobiliare Particella 737 Sub 5 e Particella 133 Sub 16-19 graffate.

Con formalità TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/11/2007 - Registro Particolare 44677 Registro Generale 87791 (ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - TRIBUNALE di Velletri, Repertorio 4909 del 12/11/2007) \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* acquista all'asta l'unità immobiliare Particella 133 Sub 15-20-4-16-19 e Particella 737 Sub 5 graffate (ex \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*).

Con formalità TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/04/2012 - Registro Particolare 11671 Registro Generale 16784 (notaio TOGANDI FABIANA Repertorio 9648/6294 del 05/04/2012 - COMPRAVENDITA) \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* vende a \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, attuale proprietario.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Per completezza, si riportano tutte le formalità ad oggi gravanti sull'immobile.

Vedere a riguardo le visure riportate nell'apposito allegato.

ISCRIZIONE CONTRO del 05/09/2012 - Registro Particolare 5659 Registro Generale 40493, Pubblico ufficiale TOGANDI FABIANA Repertorio 10389/6738 del 04/09/2012 - IPOTECA te da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

ISCRIZIONE CONTRO del 24/06/2019 - Registro Particolare 5221 Registro Generale 31054, AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 14099/9719 del 21/06/2019 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

TRASCRIZIONE CONTRO del 26/01/2024 - Registro Particolare 3151 Registro Generale 4200, TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 40896 del 12/12/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

## NORMATIVA URBANISTICA

Attualmente l'area dove è collocato il bene oggetto della procedura, riguardo al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del comune di Anzio è collocata in zona B, sottozona B1 (Satura).

Le zone “B” sono regolamentate dall'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del P.R.G. mentre le Le zone “B1” sono regolamentate dall'art. 15.1.

Nella Zona B1-Satura ove è prevista la ristrutturazione, la demolizione con ricostruzione dell'esistente (ricostruzione che, qualora si migliori l'assetto qualitativo dei luoghi e la viabilità è ammessa con un aumento del 15% delle superfici che diviene del 20% se si uniscono due o più edifici che comporti una migliore organizzazione degli spazi liberi, del parcheggio e del verde).

Al momento della costruzione dell'immobile invece, l'area era collocata in Zona B5 di PRG, l'indice di edificabilità era pari a mc/mq 0.75, l'area massima copribile pari ad 1/6 della superficie del lotto, il numero massimo di Unità Immobiliari Realizzabili derivante dal calcolo "mq del lotto /240".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

E' doveroso premettere che presso il Comune le modalità di ricerca delle pratiche edilizie può avvenire solo in base agli estremi del titolo autorizzativo rilasciato per l'edificazione dell'immobile oppure in base al nominativo a cui il titolo autorizzativo è stato rilasciato.

In caso di sanatoria edilizia, qualora non sia ancora stato rilasciato alcun titolo autorizzativo, la ricerca può avvenire solo in base al nominativo di chi ha fatto domanda di condono.

Questo comporta che, se alla richiesta di accesso agli atti, non vengono fornite specificamente tali informazioni, la relativa pratica edilizia giacente presso gli archivi comunali potrebbe non essere reperita.

Ciò significa che potrebbero esistere ulteriori pratiche edilizie oltre quelle reperite che contengano informazioni diverse o aggiuntive rispetto a quelle fornite.

Conseguentemente, quanto qui riferito dallo scrivente, è basato solo sulla documentazione messa a disposizione dagli Uffici comunali.

Non si risponde pertanto per eventuali omissioni da parte degli uffici comunali o per eventuale documentazione non messa a disposizione.

Nel caso specifico, i dati forniti agli uffici per la ricerca delle pratiche edilizie sono stati desunti dai documenti agli atti e da quelli reperiti con le visure catastali ed ipotecarie.

È stato quindi effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Anzio fornendo i dati posseduti; dai documenti messi a disposizione è emerso quanto segue.

Per la rea [REDACTED] ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto della procedura è stata rilasciata [REDACTED] la Licenza Edilizia N. 127/87 del 16/07/1987 per la costruzione del Villino B.

Da attestazione comunale risulta che i lavori sono stati iniziati il 10/09/1987 e terminati il

06/07/1988.

Non risulta rilasciata certificazione di Abitabilità/Agibilità.

Successivamente, in data 03/06/2008, un successivo proprietario [REDACTED] a seguito dell'acquisto all'asta dell'abitazione, ha presentato domanda di condono (per ampliamento al piano terra) ai sensi dell'art. 40 della L. 47/85, domanda acquisita al protocollo comunale al numero 25984.

Alla suddetta domanda è seguito il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria N. 9811 del 15/03/2012.

Si evidenzia il fatto che nel testo del suddetto titolo è indicato che la domanda di condono per ampliamento avveniva in variazione della Concessione Edilizia N. 11988 del 09/01/1987.

Detta Concessione Edilizia non era presente tra i documenti messi a disposizione dello scrivente.

La cosa però è di scarsa rilevanza perché in data successiva è stato rilasciato il citato premezzo in sanatoria che ha quindi superato i precedenti titoli edilizi.

A completezza delle informazioni si fa presente che nel giardino posteriore è stata rilevata la presenza di un piccolo ripostiglio delle dimensioni di mq 2,50 realizzato in assenza di alcuna autorizzazione.

Detto manufatto, per le dimensioni e consistenza, per l'assenza di regolarità urbanistica e per le precarie condizioni statiche non è stato considerato all'interno del presente elaborato e, quindi non inserito nel valore di stima.

Non si è venuti a conoscenza dell'esistenza delle certificazioni di conformità degli impianti (elettrico, termico, idrico, di riscaldamento, ecc.).

La certificazione energetica (APE) pur essendo necessaria ai fini della redazione dell'atto di assegnazione non è stata reperita né redatta dallo scrivente in questa sede.

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

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

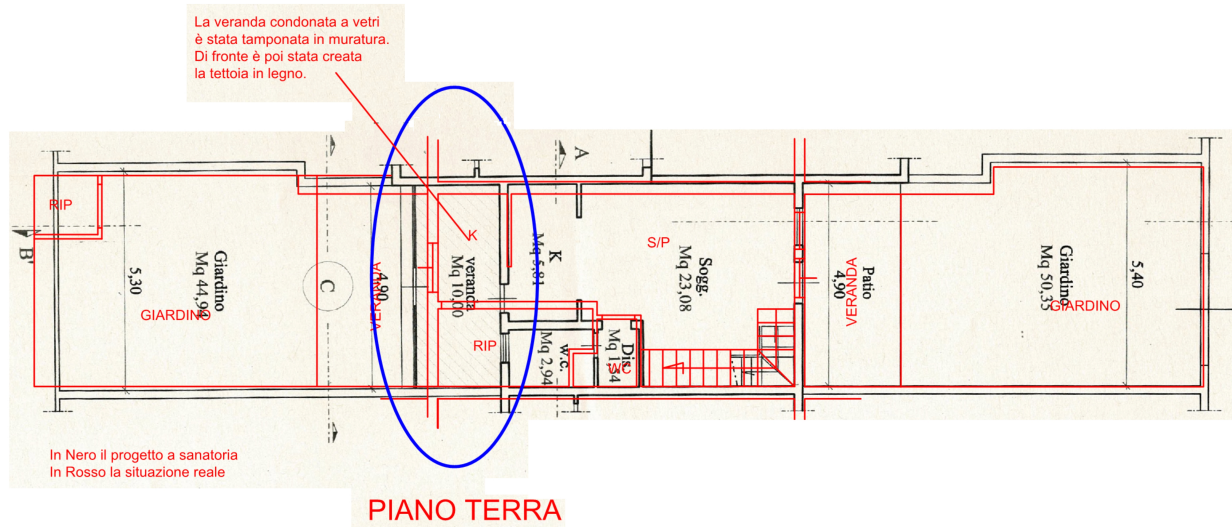
Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dall'esame dei progetti reperiti presso gli uffici comunali e dal raffronto tra gli stessi e la situazione rilevata sui luoghi, si è avuto modo di verificare che ad oggi risultano delle difformità per le quali, si presume non esista il relativo titolo abilitativo edilizio.

Infatti, al piano terra, sul retro dell'abitazione, nel progetto allegato al permesso a sanatoria, si constata la presenza di una veranda chiusa per tre lati da pareti in muratura (preesistenti) e, per il quarto lato, quello prospiciente sul giardino posteriore, da una parete vetrata con porta per consentirne il passaggio.



(confronto tra progetto a sanatoria e stato di fatto)

Oggi, detta parete vetrata risulta essere stata sostituita da tamponatura in muratura ed il vano interno, precedentemente destinato a veranda, ospita la cucina e parte di una stanza.

Sulla nuova parete esterna così ottenuta è stata poi realizzata la struttura che costituisce l'ulteriore veranda/porticato oggi presente sul retro.

Detta situazione, dal punto di vista urbanistico configura una difformità in quanto non risultano titoli abilitativi per la trasformazione della parete vetrata in parete in muratura, per la costruzione della nuova veranda/porticato e per le altre modifiche alle tramezzature interne.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'abitazione in esame è una porzione di villino a schiera e, come per le altre unità presenti nel fabbricato ha tutte le caratteristiche per essere autonoma.

Non è stato possibile accertare l'esistenza di un condominio regolarmente costituito tra i proprietari (peraltro non obbligatorio in quanto le proprietà sono solo sette).

Se condominio dovesse esserci, questo dovrebbe riguardare le sole spese legate alla strada ed agli spazi di manovra e parcheggio.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

La vendita dovrà avvenire in un unico lotto in quanto il bene è costituito da una sola unità immobiliare non divisibile senza alterarne o comprometterne le regolari condizioni di utilizzabilità o, in caso di esecuzione delle opere occorrenti, a fronte di notevoli spese di trasformazione non proporzionate al valore del bene stesso.

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

**Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Vincenzo Bellini n. 8/A - Località Lido dei Pini, edificio B, interno 12, piano T-1

Trattasi di una porzione di un villino plurifamiliare che si sviluppa sui piani terra e primo, così composto: - al piano terra: soggiorno/pranzo, cucina, un bagno ed una piccola stanza; - al piano primo: due camere da letto, disimpegno ed un bagno. Competano il tutto, due balconi al piano primo, due verande/porticati al piano terra e due porzioni di giardino, sempre al piano terra. Il lotto è collocato all'interno di una vasta area residenziale in località Lido dei Pini.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 133, Sub. 16, Categoria A3, Graffato 133/16 + 737/501.

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

**Valore di stima del bene: € 134.628,00**

Nella effettuazione della stima dell'unità da in oggetto, si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare, della sua collocazione, della vicinanza con servizi e strutture varie, nonché dello stato manutentivo così come descritto in relazione.

Per l'individuazione del valore di stima, si è dapprima quantificato il prezzo base al metro quadrato; per fare ciò è tenuto conto:

- a) dei valori pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare tenuto dall'Agenzia delle Entrate) aggiornati al secondo semestre del 2023;
- b) dei prezzi di immobili ubicati nella stessa zona secondo le richieste dei privati in regime di libero mercato.

Secondo le valutazioni dell'OMI , i prezzi degli appartamenti simili ubicati in zona oscillano da un minimo di € 950,00 ad un massimo di € 1.400,00 al metro quadrato di superficie lorda.

In regime di libero mercato invece, per immobili ubicati nella stessa zona, invece, il prezzo delle abitazioni è risultato oscillante tra un minimo di € 1.300,00 ad un massimo di € 1.400,00 al metro quadrato.

Sulla base delle caratteristiche delle unità immobiliari in esame e dall'esito delle suddette ricerche, si è quindi stabilito e ritenuto congruo un valore di 1.350,00 €/mq che è stato utilizzato a base della stima.

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
Bene N° 1 - Villetta Anzio (RM) - Via Vincenzo Bellini n. 8/A - Località Lido dei Pini, edificio B, interno 12, piano T-1	103,56 mq	1.300,00 €/mq	€ 134.628,00	100,00%	€ 134.628,00
Valore di stima:					€ 134.628,00

**Valore di stima: € 134.628,00**

### Deprezzamenti

<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>
Stato d'uso e di manutenzione (ripristino danni infiltrazione r stanza al piano terra)	€ 5.000,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€ 3.500,00
Altro (arrotondamenti)	€ 128,00

**Valore finale di stima: € 126.000,00**

Considerata la situazione urbanistica e manutentiva del bene che presenta opere da considerarsi realizzate abusivamente e ampie porzioni bisognose di interventi di manutenzione, si rende necessario procedere ad una riduzione del valore di stima (effettuato sul presupposto che l'immobile fosse completamente in regola) in modo tale da tenere conto sia delle difformità, sia degli ipotetici costi per procedere alla regolarizzazione (quando possibile) o al ripristino della situazione regolare, all'eventuale sanzione da corrispondere in conseguenza degli abusi, nonché all'esecuzione degli interventi di manutenzione necessari al ripristino.

Il prezzo determinato a stima dei beni è stato quindi ridotto per compensare la situazione urbanistica non rispondente alla realtà, nonché la situazione manutentiva dell'immobile.

Di conseguenza il valore finale da considerare è di € **126.000,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Come evidenziato nel corpo della presente relazione, esistono fattori critici che di seguito si ritiene dover riepilogare per meglio evidenziarli:

- a) sono state riscontrate difformità tra il progetto approvato dal comune e quanto invece realizzato in realtà; dette difformità costituiscono abuso edilizio che dovrà essere regolarizzato presso il Comune;
- b) in virtù delle difformità riscontrate, in adempimento dell'art. 29, comma 1-bis della Legge 28/02/1985 N. 45, così come modificato dall'art. 19 comma 14 della Legge 30/07/2010 N. 122, è necessario procedere alla predisposizione delle dovute variazioni catastali ed all'inserimento in mappa del fabbricato (necessari a seguito delle modifiche apportate), elaborati non prodotti in sede di CTU; in caso contrario, non sarebbe soddisfatto il requisito di conformità catastale previsto dalla legge;
- c) non è stato reperito nulla relativamente alla Certificazione Energetica (APE) e lo scrivente non ha provveduto a redigerla.  
Tale documento sarà però indispensabile al momento dell'assegnazione del bene;
- d) a carico dell'assegnatario saranno posti gli oneri per regolarizzare le difformità riscontrate.

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.

Lanuvio, li 14/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Mosconi Paolo

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure catastali ed ipotecarie
- ✓ N° 3 Altri allegati - Varie

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

**Bene N° 1** - Porzione di Villino a schiera ubicata a Anzio (RM) - Via Vincenzo Bellini n. 8/A - Località Lido dei Pini, edificio B, interno 12, piano T-1

Trattasi di una porzione di un villino plurifamiliare che si sviluppa sui piani terra e primo, così composto: - al piano terra: soggiorno/pranzo, cucina, un bagno ed una piccola stanza; - al piano primo: due camere da letto, disimpegno ed un bagno. Competano il tutto, due balconi al piano primo, due verande/porticati al piano terra e due porzioni di giardino, sempre al piano terra. Il lotto è collocato all'interno di una vasta area residenziale in località Lido dei Pini. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 133, Sub. 16, Categoria A3, Graffato 133/16 + 737/501.

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

Destinazione urbanistica: Attualmente l'area dove è collocato il bene oggetto della procedura, riguardo al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del comune di Anzio è collocata in zona B, sottozona B1 (Satura). Le zone "B" sono regolamentate dall'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del P.R.G. mentre le Le zone "B1" sono regolamentate dall'art. 15.1.

Nella Zona B1-Satura ove è prevista la ristrutturazione, la demolizione con ricostruzione dell'esistente (ricostruzione che, qualora si migliori l'assetto qualitativo dei luoghi e la viabilità è ammessa con un aumento del 15% delle superfici che diviene del 20% se si uniscono due o più edifici che comporti una migliore organizzazione degli spazi liberi, del parcheggio e del verde).

Al momento della costruzione dell'immobile invece, l'area era collocata in Zona B5 di PRG, l'indice di edificabilità era pari a mc/mq 0.75, l'area massima copribile pari ad 1/6 della superficie del lotto, il numero massimo di Unità Immobiliari Realizzabili derivante dal calcolo "mq del lotto /240".

**Prezzo base d'asta: € 126.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 486/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 126.000,00**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Anzio (RM) - Via Vincenzo Bellini n. 8/A - Località Lido dei Pini, edificio B, interno 12, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Porzione di Villino a schiera Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 133, Sub. 16, Categoria A3, Graffato 133/16 + 737/501	<b>Superficie</b>	103,56 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile nel suo insieme si presenta in discreto stato di manutenzione ma, come si può vedere anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente si evidenziano alcuni punti che manifestano la necessità di interventi di manutenzione quali: - al piano terra la stanza che si trova tra il bagno e la cucina è in condizioni pessime con vistose infiltrazioni, tratti di soffitto e controsoffitto crollati con evidenti ripercussioni sulle pareti e sui pavimenti; il bagno presenta infiltrazioni al livello del soffitto; - al piano primo, tracce di infiltrazioni ed umidità in più punti. Al momento dei sopralluoghi, il bagno si presentava con il pavimento allagato. Gli infissi esterni e le persiane fatiscenti e privi di parte degli elementi costitutivi. Il cancello di ingresso ha le parti in legno fatiscenti e/o distaccate.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di una porzione di un villino plurifamiliare che si sviluppa sui piani terra e primo, così composto: - al piano terra: soggiorno/pranzo, cucina, un bagno ed una piccola stanza; - al piano primo: due camere da letto, disimpegno ed un bagno. Competano il tutto, due balconi al piano primo, due verande/porticati al piano terra e due porzioni di giardino, sempre al piano terra. Il lotto è collocato all'interno di una vasta area residenziale in località Lido dei Pini.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		