
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Carapellotti Giancarlo, nell'Esecuzione Immobiliare 500/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini	6
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali.....	8
Precisazioni	8
Patti	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 500/2024 del R.G.E.....	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 116.500,00	22



INCARICO

All'udienza del 03/03/2025, il sottoscritto Ing. Carapellotti Giancarlo, con studio in Via Venezia, 9 - 00048 - Nettuno (RM), email st.carapellotti@gmail.com, PEC g.carapellotti@pec.ording.roma.it, Tel. 06 98 50 810, Fax 06 98 50 810, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/03/2025 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 Amilcare Cipriani 27, piano T (Coord. Geografiche: 413123,45N - 123706,04E)

DESCRIZIONE

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di Anzio(RM) località Sacida, in Via Cipriani n° 27. *****

La predetta unità immobiliare oggetto della procedura Esecutiva in atto nonostante ricada all'interno di un'area Extraurbana, risulta tuttavia inserita in un'area di fatto urbanizzata nella quale sono presenti manufatti riconducibili per tipologia costruttiva elevazione e volumetria a corpi di fabbrica di piccola e media entità, abitazione se pur apparentemente riconducibili per tipologie ed architetture a villini uni e plurifamiliari.

Gran parte di delle strutture sono da ritenersi di tipo economico provenienti dalla costituzione di nuclei spontanei riconducibili ad edificazioni abusive protrattesi nel tempo sino ad oggi.***

I merito all'edificazione ad uso residenziale attualmente la suddetta zona risulta limitata e temporaneamente bloccata secondo quanto previsto dal nuovo PRG.*****

Il quale nello specifico prevede in futuro un eventuale sviluppo edificatorio salvo la realizzazione di specifici Piani particolareggiati di cui attualmente tale zona ne risulta priva, ad oggi in fase di studio. **Lo stabile oggetto di procedura esecutiva risulta essere collocato in una zona priva di espansione, Urbanistica nella quale sono presenti edifici aventi diversa tipologia edilizia ed architettonica ad uso abitativo riconducibili solo ed esclusivamente ad una edificazione abusiva, ultimati nel tempo ed occupati stabilmente da nuclei familiari, residenti, mentre alcune unità imm.ri risultano incomplete non ultimate, spesso dovuto al blocco del cantiere durante la fase di realizzazione in quanto totalmente prive di regolare autorizzazione.*****

Abitazioni dislocate in una zona in gran parte destinata ad attività agricola così come previsto dal precedente PRG. posta ai margini di una ampia area boschiva, nonché da aree aventi destinazione d'uso artigianale e commerciale.*****

Sono presenti in ogni caso a circa 2 km. In linea d'aria dalla suddetta unità imm.re insediamenti di media e grande industria attualmente in fase produttiva.*****

In ogni caso la zona in cui ricade lo stabile appare attualmente promiscua, fermo restando che nelle immediate vicinanze sorge un ampio complesso con insediamenti di media e grande industria attualmente in fase produttiva.*****

Da cui la predetta unità imm.re dista non più di 2/3 km. In linea d'aria *****

Zona urbanizzata, con presenza di opere di urbanizzazione primarie e secondarie, attività di natura commerciale piccola e media, infrastrutture comunali e scolastiche dislocate sul territorio nelle immediate vicinanze, oltre alla presenza di una fermata ferroviaria posta sulla via Nettunense da cui l'immobile dista non più di 2/3Km. denominata sta-zione di Padiglione.*****

La porzione abitativa di cui in oggetto così come l'area pertinenziale esterna attualmente si presentano in



marginale stato di conservazione e di manutenzione .*****
la porzione abitativa se pur utilizzata stabilmente dal Conduttore e di fatto da ritenersi limitatamente agibile ed abitabile appare in precario stato di conservazione così come l'area cortilizia esterna sulla quale risultano poste a dimora alcune alberature di medio basso fusto ma nel complesso il giardino appare in completo stato di abbandono o quanto meno privo di qualsiasi intervento manutentivo periodico .*****
Esternamente lungo tutto il perimetro esterno le pareti perimetrali non presentano particolari problemi di natura statica non sono evidenti fenomeni di fessurazione come pure distaccamenti e/o sgretolamento della malta cementizia posta a rifinitura della muratura perimetrale portante , allo stesso modo dal sopralluogo interno alla porzione abitativa, non sono emersi fenomeni di umidità provenienti dal sottosuolo per capillarizzazione, così come meglio testimoniato dalla documentazione foto-grafica di cui si allega copia.*****

DESCRIZIONE DI DETTAGLIO

La porzione abitativa di cui in oggetto risulta essere quota parte di uno stabile attualmente suddiviso in tre unità imm.re bene distinte .

Costituito originariamente da una abitazione unifamiliare con annesso locale magazzino il tutto come meglio rappresentato sulle schede planimetriche depositate in catasto Urbano in data 03/09/86.*****

Oggetto in seguito di opere e modifiche con la costituzione di due unità è stato oggetto di un ultimo intervento edilizio attraverso il quale una delle due porzioni imm.ri acquisita con decreto di trasferimento del TRIBUNALE DI VELLETRI previo atto autorizzato dall'Ufficio tecnico del Comune di Anzio è stata sottoposta ad intervento di restauro , ampliamento e conseguente Frazionamento rispettivamente del corpo di fabbrica e dell'area cortilizia adiacente.*****

L'intervento edilizio a così generato due distinte porzioni Imm.ri una delle quali è attualmente oggetto della medesima procedura esecutiva .*****

Sarà cura del ctu relazione ed evidenziare i dati catastali della porzione imm.re interessata dal procedimento nei quesiti successivi. *****

Stabile ubicato sul lato sinistro rispetto al fronte stradale con una porzione di terreno avente una forma ad elle , parte della stessa posta sul retro mentre la maggiore estensione risulta collocata sul fronte strada.*****

L'ingresso all'interno della proprietà pedonale e carrabile attualmente viene garantito dalla presenza di un cancello collocato sul margine della sede viaria comunale mentre l'accesso alla porzione abitativa a seguito dell'intervento di restauro e frazionamento è stato dislocato sul prospetto laterale del corpo di fabbrica.*****

Per quanto attiene la perimetrazione dell'aria cortilizia di uso esclusivo la stessa risulta interamente circoscritta sulla parte retrostante mentre sulla porzione posta in rispondenza dell'ingresso principale presenta una delimitazione marginale rispetto a quanto delineato e definito nella documentazione catastale depositata in catasto .*****

La sua definizione è tuttavia di facile attuazione, in quanto basterà procedere con la materializzazione in continuità delle porzione di recinzione in parte già realizzata .*****

A margine dell'area cortilizia di uso esclusivo è stata costituita su gli atti catastali una porzione di terreno definita quale B.C.N.C. e posta ad uso comune delle due porzioni abitative derivate dall'azione di restauro e frazionamento dell'immobile esistente in origine avente una superficie pari a circa 57/59 mq.*****

Di forma rettangolare con sovrastante copertura piana rifinita con guaina impermeabile , pareti perimetrali ad intonaco con, tinta di beige chiaro al quarzo , ingresso con portone in metallo del tipo semi-blindato , aperture finestrate con finestre in PVC e persiane in alluminio colore Marrone scuro.*****

L'area cortilizia esterna posta ad uso esclusivo del compendio imm.re censita catastalmente al fgl.5 part.lla 350 sub. 509 risulta in parziale stato di abbandono con arbusti e erbacce.*****

Area delimitata su i tre lati esterni, con muri in blocchi di tufo e con blocchi in cemento lapillo rifinito con tegola in laterizio e con rete metallica ,per una altezza media di 1,70/1,80 dal piano campagna esterno all'abitazione, mentre il lato interno a margine delle due porzioni abitative si presenta costituito per un tratto marginale con paletti e rete metallica , il restante tratto divisorio non risulta costituito in loco , tuttavia la sua definizione appare di facile attuazione , basterà estendere con il medesimo materiale il restante tratto della dividente per una lunghezza di circa 10/11 ml sino ad incrociare il muro perimetrale presente sul fronte strada



Sul muro di delimitazione posto in adiacenza alla via comunale ,è presente una sola apertura pedonale e carrabile costituita da un ampio cancello in ferro zincato a due ante , provvisto di apertura automatizzata.*****

Dal sopralluogo eseguito presso l'immobile e da ulteriori accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico il c.t.u. ha acquisito atti ed elaborati grafici da cui si evince la rispondenza la regolarità e la rispondenza dello stato dei luoghi a quanto riportato nel progetto e sulla scheda planimetrica catastale .*****

Dalla visione degli atti di proprietà emerge così come dichiarato dai precedenti possessori dell'intera proprietà che il corpo di fabbrica è antecedente al 1967.*****

Il c.t.u. darà in ogni caso ampi e dettagliati chiarimenti nel quesito specifico.*****

PER QUANTO ATIENE LO STATO DEI LUOGHI INTERNO AI DUE STABILI:

internamente la porzione imm.re si presenta in discreto stato di conservazione ,realizzato in struttura mista (pareti perimetrali portanti in blocchi di tufo),(copertura piana in latero-cemento)(tramezzi interni in gran parte in muratura portante (muri di spina) aventi ampie dimensioni.*****

Solaio di calpestio assente con pavimentazione presumibilmente collocata sulla massiciata di riempimento. Pareti e soffitti interni rifiniti con intonaco civile e tinta, del tipo lavabile , pavimentazione parzialmente uniforme , costituita da listoni in laminato industriale pre-trattato sul Vano Ingresso e nelle due stanze adiacenti mentre nel vano cucina e nel servizio Igienico la pavimentazione è costituita da piastrelle rettangolare in gre. ceramico di colore beige chiaro .*****

per quanto attiene al rivestimento murale il servizio igienico risulta rifinito con piastrelle in ceramica finto mosaico con tonalità chiara , mentre nel vano cucina le pareti perimetrali compresa quella adiacente i servizi risultano prive di piastrellatura rifinite semplicemente ad intonaco tinteggiato.*****

Esternamente lungo tutto il perimetro è presente un marciapiede rifinito superficialmente da cemento grezzo battuto e liscio senza la posa di alcun tipo di pavimentazione .*****

Finestrature esterne costituite da persiane in Alluminio di colore Marrone, Infissi interni in alluminio bianche con vetro camera ,impianti tecnologici(termico, idrico elettrico) esistenti presumibilmente, riconducibili all'epoca di realizzazione dell'intervento di restauro e frazionamento ovvero tra il 2016/2017. il ctu precisa che nel fascicolo urbanistico non sono presenti atti e/o certificazione sulla regolare esecuzione degli impianti tecnologici , allo stesso luogo a margine dell'ultimazione delle opere non è stata richiesto richiesto e ne tanto meno rilasciato nessun atto che ne certifichi l'agibilità della porzione abitativa oggetto della procedura in atto.*

La porzione imm.re appare fornita dell'impianto termico , in ogni vano sono presenti caloriferi costituiti da elementi in alluminio alimentati da una caldaia autonoma del tipo murale collocata sulla parete principale del fabbricato in rispondenza della sede viaria comunale alimentata da bombole a gas .*****

Il c.t.u. non è in grado di fornire alcune certezza sull'effettivo funzionamento del medesimo impianto, tuttavia è ragionevole pensare che non vi siano oggettivi problemi in considerazione non solo dell'intervento di restauro eseguito di fatto recentemente ma altresì in considerazione del fatto che detta porzione risulta allo stato attuale occupata stabilmente dal conduttore giusto contratto di locazione debitamente registrato presso Agenzia delle Entrate *****

CONSISTENZA :

Al PIANO Terra :

Unità abitativa censita catastalmente al fgl. 5 part.lla 187 Sub. 509 graffata all'area cortilizia esterna di uso comune esclusivo al fgl 5 part.lla 350sub. 505.*****

Porzione abitativa avente superficie una lorda di circa mq. 67.85 e una superficie utile interna di circa mq. 48.59 con una Sup. non residenziale esterna di circa mq. 244,43 costituita più esattamente da Area cortilizia di uso esclusivo al P.T in corrispondenza dei tre lati dello stabile .*****

A margine dell'ingresso pedonale e carrabile è presente una porzione di area giardinata definita catastalmente come area di uso comune o meglio BCNC alle due rispettive porzioni imm.ri derivate dall'intervento di frazionamento e restauro conservativo .*****

Tale superficie risulta interposta alle rispettive aree cortilizie di uso esclusivo avente esclusivamente una funzione di accesso alle rispettive corti esclusive .*****



Il tutto come da pianta planimetrica ed elaborato grafico di progetto depositati in atti rispettivamente presso il catasto Urbano e l'ufficio tecnico del comune di Anzio di cui il c.t.u. allega copia.*****

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Amilcare Cipriani 27, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.
secondo quanto dichiarato dal Delegato **** Omissis **** sulla Relazione Preliminare da lui redatta.

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)

Attualmente la porzione Imm.re descritta nell'atto di citazione e di pignoramento risulta essere di proprietà e nella disponibilità dell'Esecutato per la quota di possesso pari ad 1/1 dell'intero.*****

Trasferimento di proprietà avvenuto a seguito di rogito notarile per Atto di compravendita Istrumento(Atto Pubblico) Tra i sig.ri **** Omissis **** e L'Esecutato **** Omissis **** redatto e stipulato dal Notaio Dott. Perrotta Giancarlo con studio in Roma V. Nizza, 22, in data 06/12/2018 Rep. 81753 Racc. 28793 *****
Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 28/12/2018 al RG. n. 62233 e al R.P. n. 43265.

CONFINI

la Suddetta unità imm.re risulta ricompresa all'interno del Corpo di fabbrica Individuato sull'elaborato Grafico e sulla Scheda Planimetrica.*****

La porzione Imm.re oggetto del procedimento esecutivo si sviluppa su un unico Livello PIANO TERRA al suo interno trovano dislocazione i seguenti vani :*****

Ingresso/disimpegno, Soggiorno, Cucina Bagno e Letto la superficie abitabile, con annessa area cortilizia di uso esclusivo ;*****

Per quanto attiene all'individuazione catastale la porzione di cui in oggetto su i due lati esterni affaccia in corrispondenza con distacco su altra area cortilizia di uso Esclusivo censita al Fg. 5 part.lla 350 con il Sub. 503 ,su un lato in aderenza con altra porzione abitativa censita al fg. 5 pat.lla 187 sub. 510 e rispettiva corte identificata con la part.lla 350 sub. 507 sul lato esterno con starda comunale denominata Via A. Cipriani il tutto come da elaborato grafico di cui il c.t.u. ne allega copia esplicitiva.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,59 mq	67,85 mq	1	67,85 mq	3,00 m	Terra
Giardino	244,43 mq	244,43 mq	0,18	44,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				111,85 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				123,04 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

si rimanda a quanto già descritto nella descrizione generale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/07/2003 al 31/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 350/187, Sub. 501 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 721,75 Piano T Graffato 504
Dal 31/10/2006 al 08/04/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 350-187, Sub. 501 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 133 mq Rendita € 72.175,00 Piano T Graffato 504
Dal 08/04/2016 al 06/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 350-187, Sub. 505 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 78 mq Rendita € 444,15 Piano T Graffato 509
Dal 06/12/2018 al 02/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 350-187, Sub. 505 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 78 mq Rendita € 44.415,00 Piano T Graffato 509

In sede di accesso e verifica dell'Unità imm.re oggetto del procedimento in atto il c.t.u. limitatamente alla porzione abitativa e le sue unità accessorie (Giardino) non ha riscontrato difformità rispetto a quanto già rappresentato sulla scheda planimetrica depositata in atti presso il catasto Urbano le dimensioni e la stessa



divisione interna dei singoli vani appare rispondente allo stato reale dei luoghi .*****
 Anche il Nominativo dell'intestatario della medesima porzione Imm.re così come da VCA di cui si allega copia
 risulta rispondente a quanto riportato negli atti depositati nella procedura .*****
 Per tale motivo non si è dato atto ad alcun intervento teso ad aggiornamenti eventuali sull'intestazione e/o
 sulla scheda planimetrica .*****

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	350-187	509		A3	2	4	78 mq	444,15 €	T	505

Corrispondenza catastale

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

In sede di accesso e verifica dell'Unità imm.re oggetto del procedimento in atto il c.t.u. limitatamente alla porzione abitativa e alle sue unità accessorie (Area Cortilizia esterna) non ha riscontrato difformità rispetto a quanto già rappresentato sulla scheda planimetrica depositata in atti presso il catasto Urbano .*****
 Per tale motivo il C.T.U. ha ritenuto di non dover dare seguito ad alcun intervento di aggiornamento della suddetta scheda planimetrica presso il N.C.E.U..*****

PRECISAZIONI

il c.t.u. ha eseguito ulteriori indagini presso l'Amministrazione comunale (ufficio tecnico)acquisendo per la suddetta porzione imm.re eseguita, copia della documentazione tecnica urbanistica relativa allo stabile.*****
 il c.t.u. conferma che al momento del sopralluogo ed accesso presso l'immobile non si è riscontrato nessun tipo di opera muraria in adiacenza e/o in ampliamento eseguita sulla porzione Imm.re rispetto al corpo di fabbrica preesistente tale da poter essere configurata come abuso edilizio e/o intervento in assenza di qual si voglia atto autorizzativo .*****

PATTI

nulla particolare da precisare

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di fabbricato ad uso residenziale con struttura portante IN MURI DI PIETREME DI TUFO , solai di Calpestio presumibilmente in latero cemento , solaio di copertura a due falde Inclinate con orditura principale e secondaria in Legno lamellare e sovrastante rifinitura a tegole .*****
 Per quanto potuto accertare in occasione del sopralluogo, così come si evince dalla documentazione fotografica redatta in sede di sopralluogo, non sono stati riscontrati vizi apparenti che in qualche modo potessero far rivelare danni alle strutture portanti e/o divisorie di natura statica .*****
 L'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni di manutenzione, tali da rende l'immobile



marginalmente sufficiente per quanto concerne l'agibile ed l'abitabilità , considerato che l'intero complesso Imm.re compresa così come la stessa unità abitativa oggetto del procedimento esecutivo sono state oggetto di opere di manutenzione e restauro conservativo con ultimazione dei lavori tra il 2016/2017 ,periodo relativamente breve tale da non evidenziare evidenti difetti e/o vizi strutturali occulti o quanto meno deterioramenti dovuti all'incuria e al tempo .*****

Dal sopralluogo sono emersi chiari ed evidenti fenomeni di infiltrazioni di ampia entità sul soffitto in una delle due stanze adibite a camere da letto , mentre in più punti della medesima abitazione sono presenti fenomeni di disgregamento della tinta in particolare nel vano letto e più precisamente in rispondenza della parete posta in aderenza al restante corpo di fabbrica , come già descritto e precisato il c.t.u. ritiene che tale manifestazione collocata a circa 40/50 cm. dal piano di calpestio possa essere riconducibile ad una presenza di umidità dovuta a percolazione meteorica e/o umidità di risalita, in ogni caso l'entità del danno e la stessa manifestazione non arreca pregiudizio alcuno alla statica della porzione abitativa , richiedendo nel contempo un intervento che possa eliminare del tutto e/o quanto meno parzialmente tale fenomeno al fine di migliorare L'utilizzo e la vivibilità del bene.*****

I servizi igienici in ogni caso risultano al momento del sopralluogo completi dei sanitari del tipo in Ceramica smaltata Bianca(Lavabo, Bidet, Vaso Igienico Piatto Doccia con Box) come si evince dalla documentazione fotografica.*****

Portone d'ingresso del tipo non blindato costituito da telaio in alluminio e pannellatura in vetro satinato con serratura senza cilindro europeo.*****

I soffitti e le pareti interne si presentano rifinite ad intonaco civile e tinta bianca del tipo lavabile , così come già descritto in precedenza su alcune parti delle stesse (soffitti e pareti) si evidenziano chiari ed evidenti fenomeni di muffe e/o macchie provenienti da infiltrazioni di acque meteoriche del piano di copertura e/o da muffe dovute alla presenza di ponti termici, quest'ultimi meno evidenti se non altro anche in funzione dell'assenza o parziale utilizzo del riscaldamento interno, la porzione abitativa non presenta in alcun modo problemi di natura igienico-sanitaria, al contrario la stessa appare in discrete condizione ed apparentemente abitabile, fermo restando ad oggi l'assenza ed il mancato rilascio del certificato di agibilità che ne attesti formalmente la regolare esecuzione e utilizzo per l'uso preposto (residenziale).*****

PARTI COMUNI

Trattandosi di una porzione Imm.re ricompresa all'interno della propria area di sedime (Giardino) anch'esso di proprietà e di uso esclusivo dell'esecutato il c.t.u. conferma per la medesima unità abitativa la totale assenza di parti comuni:

AD ECCEZIONE del solo B.C.N.C. (area di passaggio carrabile e Pedonale) censito al fg.5 part.lla 350 sub. 508 comune alle rispettive Unità Imm.ri distinte al Catasto Urbano al FG.5 Part.lla 187/350 rispettivamente sub. 505/509 e sub. 510/507 così come da schema grafico esplicativo rappresentato nell'elaborato Planimetrico presentato unitamente alla Variazione catastale del 13/02/2017 prot.RM0069393 a cura del geom. [REDACTED]

oltre alla suddetta area posta ad uso comune delle due porzioni Imm.ri costituite a seguito dell'intervento di restauro , ampliamento e frazionamento , a favore dell'esecutato il c.t.u. non ha rilevato la presenza di ulteriori parti e/o servizi di uso comune riconducibili ad una gestione condominiale salvo eventuali servitù allo stato dei luoghi occulte presenti nel sottosuolo per le quali risulta difficile una loro individuazione da un accertamento visivo se non attraverso ricerche più approfondite previo l'ausilio di mezzi d'opera e/o eventuali attrezzature idonee all'eventuale identificazione.*****

Nell'atto di trasferimento a favore dell'esecutato il Notaio non fa alcuna menzione sull'eventuale presenza di quote millesimale attribuite alla predetta porzione Imm.re e ne tanto meno obblighi di natura Condominiale.

Il ctu precisa altresì che da una più attenta lettura dei precedenti atti e per essi dalle relative trascrizioni è emerso che a favore della porzione Imm.re oggetto del procedimento esecutivo in atti risulta trascritta una servitù di un pozzo romano e/o Artesiano attraverso il quale viene garantita la costante adduzione e conseguente utilizzo dell'acqua potabile diretta ai servizi igienici (cucina e bagno) .*****

Da indagini e verifiche eseguite in sede di sopralluogo il CTU. conferma la presenza della suddetta servitù ,



precisando nel merito che il pozzo risulta posizionato all'interno dell'area cortilizia di una delle tre unità dislocate all'interno del medesimo stabile ed esattamente al civico 27/A.*****
La pompa per il prelevamento dell'acqua dalla falda acquifera risulta allacciata al contatore della medesima unità abitativa in cui risulta collocato il pozzo , per quanto attiene la gestione e i relativi pagamenti secondo quanto dichiarato dai proprietari e dai conduttori dell'immobile eseguito a carico della porzione imm.re eseguita è stata imputata di comune accordo un rimborso per il consumo dell'energia elettrica pari ad €. 20,00 bimestre fatto salvo eventuali esuberi negli effettivi consumi dei Kwatt rilevati sulla bolletta.*****

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico , ed altresì in concomitanza al nuovo P.R.G. ,e sulle tavole Tecniche Regionale (P.T.P.R.) A e B l'ufficio tecnico ha confermato che l'area in cui trovasi ubicato il suddetto stabile ed in particolare l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva comprensiva dell'area cortilizia esterna, non risulta interessata dalla sussistenza di vincoli di natura ambientale, paesaggistica e ancor più da vincoli derivanti da Usi Civici, come meglio evidenziato su gli stralci delle suddette Tavole Tecniche in attuazione di cui il perito ne allega debitamente copia fotostatica .*****
Per quanto concerne l'esistenza di vincoli ed oneri di natura condominiale gli stessi sono inesistenti vista la natura del compendio imm.re. costituito da porzione Imm.re autonoma ed indipendente rispetto alle restanti porzioni costituite all'interno del corpo di fabbrica , ad eccezione della servitù costituita sul prelevamento di acqua potabile dal pozzo di cui il CTU ne ha dato ampia esplicazione in uno dei precedenti quesiti "PARTI COMUNI" *****

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di fabbricato ad uso residenziale con struttura portante in Muratura risalente al periodo ricompreso tra il 1945/1950 , OGGETTO DI INTERVENTI DI RISANAMENTO E RESTAURO CONSERVATIVO MARGINALE TRA IL 201/2017 IN OCCASIONE DEL LA RICHIESTA DI FRAZIONAMENTO .*****
Per quanto potuto accertare in occasione del sopralluogo, non sono stati riscontrati vizi apparenti che in qualche modo potessero far rivelare danni alle strutture portanti e/o alle pareti divisorie.*****
L'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni di manutenzione e risulta agibile ed abitabile.*****
Le rifiniture si possono riassumere come appresso:*****
Fondazioni: del tipo classiche a sacco e/o con elementi in C.A. (cordoli ecc) *****
Esposizione: Est , Sud/est sud , sud/Ovest *****
Altezza Interna Utile : H. ml.2,87 Appartamento *****
Str. Verticali: Muratura portante -*****
Pareti perimetrali quasi certamente in mucchi di pietrame e/o tufo rifinita con intonaco civile e sovrastante tinteggiatura al quarzo*****
Copertura : a Terrazzo non praticabile rifinita con manto bituminoso *****
- pavimenti interni al vano ingresso, e nelle due camere da letto con listelli in laminato industriale pre-trattato, piastrelle in monocottura con tonalità uniforme Beige chiaro nel vano cucina e nel servizio Igienico ;*****
- rivestimenti in ceramica maiolicata d'altezza ml 1,80 nel bagno , mentre nel vano cucina le pareti perimetrali risultano rifinite semplicemente con intonaco e tinta.*****
- infissi in alluminio di colore bianco a due battenti, completi di vetri camera a doppio strato il ctu non è in grado di affermare se la superficie vetrata presenti o meno una tecnologia basso emissivo completi di ferramenta di discreta qualità riconducibili a una tipologia edilizia di tipo commerciale, infissi esterni con persiane in Alluminio pre-verniciato di colore Marrone scuro ; - bussole in legno tamburate complete di ferramenta,*****
- pareti e soffitti intonacate e tinteggiate;*****
- apparecchi igienico sanitari in vetrochina completi di rubinetterie d'acciaio,*****
Impianti.*****
- impianto elettrico sottotraccia,*****



- impianto termico autonomo senza allaccio alla rete comunale del Metano, alimentato da bombole del gas GPL, produzione di ACS e piastre radianti in alluminio anodizzato di colore bianco presumibilmente funzionante; il c.t.u.ne descrive le caratteristiche appurate visivamente, tuttavia in sede di sopralluogo non ha potuto verificarne il loro effettivo funzionamento;*****

- impianto idrico sottotraccia con adduzione dal Pozzo artesiano posto in condivisione con le restanti unità abitative presenti all'interno del corpo di fabbrica.*****

- per quanto attiene all'alimentazione del piano di cottura lo stesso viene alimentato quasi certamente attraverso il collegamento alla bombola del GAS GPL presente all'esterno dello stabile a ridosso della caldaia Murale.*****

Gli impianti e le rifiniture attuali così come si evince dalla documentazione fotografica sono da ritenersi riconducibili all'epoca nel quale sono stati eseguiti i lavori di restauro ed ammodernamento del fabbricato eseguiti tra il 2016 e il 2017, si presume pur non avendo accertato la presenza delle certificazioni di regolare esecuzione previste per legge che gli stessi siano stati realizzati in ottemperanza alle vigenti norme attuative previste e volte alla richiesta e rilascio del Certificato di Agibilità per il quale allo stato attuale come già ribadito nel precedente quesito agli atti del fascicolo tecnico in comune non vi è nessuna richiesta.*****

Pertanto allo stato dei luoghi la porzione abitativa è priva dei requisiti di vivibilità attestati diversamente dal certificato di agibilità.*****

l'aggiudicatario potrà tuttavia dare corso previa la raccolta dei documenti propedeutici alla formale richiesta e rilascio ai sensi del DPR 380/01 e s.m.i. con silenzio /assenso così come previsto dalla normativa.*****

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/06/2022
- Scadenza contratto: 30/05/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

il compendio pignorato è occupato dal Sig.*** Omissis ****, nato [REDACTED] C.F. [REDACTED] e dalla moglie Sig.ra *** Omissis ****, nata [REDACTED] C.F. [REDACTED] che ivi abitano in virtù del contratto di locazione stipulato con il debitore esecutato *** Omissis **** in data 26.05.2022 e registrato il 20.06.2022 presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Pomezia al n. 2578 serie 3T, codice TJV22T002578000TK acquisito dal custode giudiziario presso l'Agenzia delle Entrate di Velletri.*****

Il contratto di locazione ha durata quadriennale a partire al 01.06.2022 al 30.05.2026 con un canone annuo di € 6.000,00 (seimila).*****

Dall'analisi del testo del contratto è emerso una diversa indicazione delle particelle catastali non corrispondenti a quelle oggetto di pignoramento;*****

tuttavia l'errore sembrerebbe riconducibile ad un mero errore materiale di stesura considerando che tutti gli altri dati identificativi dell'immobile e delle parti coincidono e sono correttamente individuati negli estremi della registrazione.*****



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/07/2003 al 31/10/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio S.Sammartano	03/07/2003	9219	2186
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Roma 2	05/07/2003	30996	20509
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/10/2006 al 08/04/2016	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Capeceletro E.M.	31/10/2006	71258	20093
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II.	03/11/2006	72635	43353
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/04/2016 al 06/12/2018	**** Omissis ****	Trasferimento Imm.re			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Velletri	08/04/2016	348	000
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II.	28/04/2016	19439	13180
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/12/2018 al 02/04/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PERROTTA GIANCARLO	06/12/2018	81753	28793
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		CC.RR.II.	28/12/2018	63233	43265
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Attualmente la porzione Imm.re descritta nell'atto di citazione e di pignoramento risulta essere di proprietà e nella disponibilità dell'Esecutato per la quota di possesso pari ad 1/1 dell'intero .*****

Trasferimento di proprietà avvenuto a seguito di rogito notarile per Atto di compravendita Istrumento(Atto Pubblico) Tra i sig.ri **** Omissis **** e L'Esecutato **** Omissis **** redatto e stipulato dal Notaio Dott. Perrotta Giancarlo con studio in Roma V. Nizza, 22 ,in data 06/12/2018 Rep. 81753 Racc. 28793 Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 28/12/2018 al RG. n. 62233 e al R.P. n. 43265.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri aggiornate al 22/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia Mutuo
 Iscritto a ROMA il 06/12/2018
 Reg. gen. 62234 - Reg. part. 10809
 Quota: 1/1
 Importo: € 165.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 92.000,00
 Rogante: PERROTTA G.
 Data: 06/12/2018
 N° repertorio: 81754
 N° raccolta: 28794
 Note: MUTUO FONDIARIO GRAVANTE SULL'IMMOBILE fg.5 part.lle 187-350 sub. 505 graffato con il sub.509

Trascrizioni

- **Pignoramento Imm.re**
 Trascritto a Uff. Giud. Trib. di Velletri il 20/01/2025
 Reg. gen. 2924 - Reg. part. 2089
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****



Note: Derivante da Mutuo Fondiario sulla Porz. Imm.re fg. 5 part.ile 187-350 sub.505 graffata con il sub. 509

Oneri di cancellazione

alle informative ricevute e dalla documentazione depositata in atti si è appurato che l'onere a carico della procedura, consiste nella cancellazione della TRASCRIZIONE, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: DI CIRCA 450/500 PER OGNI ANNOTAZIONE salvo ulteriori modifiche ed incrementi di cui il c.t.u. al momento non è a conoscenza. *****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area in cui insiste il corpo di fabbrica trovasi ubicata sulla fascia esterna rispetto al nucleo Urbano principale, in zone definibili extra urbane, in ogni caso parzialmente paragonabili alle aree Urbane per densità, presenza di servizi primari e secondari, attività terziaria (artigianale ed industriale) con una forte presenza di attività a vocazione agricola collocate nelle immediate vicinanze e a ridosso del corpo di fabbrica in cui trova dislocazione la porzione in oggetto. *****

Tuttavia secondo quanto previsto dal nuovo PRG. la zona in cui ricade il fabbricato è interessata dalle norme previste per la (B5). *****

La vigente normativa prevede per la suddetta zona i seguenti dati: *****

B5) I.F.F. 0,10 mc/mq per lotti fino a 1500 mq. *****

I.F.F. 0,05 mc/mq per lotti tra 1500 mq. e 5000 mq. *****

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile. *****

Da una ricerca effettuata nell'archivio dell'ufficio tecnico ed altresì presso l'ufficio condono, il c.t.u. così come dichiarato dal personale addetto non vi è alcun riscontro storico. *****

Di fatto per lo stabile nella sua totale non risulta depositata nessuna pratica edilizia originaria riconducibile all'epoca di realizzazione dello stesso risalente subito dopo il periodo post-Bellico, ne vi è riscontro presso l'ufficio condono dal quale non emerge alcun nominativo riconducibile allo stabile di cui in oggetto. *****

In particolare nella stesura del rogito notarile la parte acquirente dichiara che l'immobile risulta essere stato edificato in epoca antecedente al 1967, senza per questo riportare ulteriori dati sulla regolarità o posizione urbanistica. *****

Fabbricato che in ogni caso se pur edificato antecedentemente al 1967, comprendeva di fatto una porzione abitativa con annesso locale magazzino posto in aderenza. *****

in merito alla porzione eseguita la stessa in origine risultava essere parte di una unica porzione di fabbricato adibito ad uso residenziale. *****

dalla ricerca ed acquisizione della documentazione catastale ed urbanistica di cui il c.t.u. avrà cura di depositarne copia ha potuto appurare che il precedente proprietario nella persona di **** Omissis **** e **** Omissis **** su incarico affidato al Geom. [redacted] depositarono una D.I.A. ai sensi della L.R. 21/09 e s.m.i. PIANO CASA con la quale eseguirono opere ed interventi di ampliamento e frazionamento dell'unità abitativa costituendo così di fatto due specifiche unità Imm.ri indipendenti tra loro censite e individuate in loco al civ. 27 Int. 1/a ed int. 1/b. regolarmente denunciate presso il catasto Urbano. *****

Si conferma in ogni caso che alla data odierna lo stabile e nello specifico l'unità imm.re eseguita risulta essere priva di certificazione attestante l'agibilità, il c.t.u. all'interno del fascicolo non ha rilevato la presenza di eventuali richieste e ne tanto meno il rilascio da parte dell'ente amministrativo di titoli e/o atti che attestino l'agibilità delle porzioni imm.ri derivanti dal frazionamento. *****



si fa presente che all'aggiudicatario che è sempre possibile post-operam richiedere l'agibilità parziale relativa alla porzione oggetto del procedimento esecutivo in atti previa acquisizione di tutta la documentazione necessaria e richiesta dall'ufficio competente ed previo il pagamento dei diritti ed eventuali sanzioni dovute per il ritardo nella presentazione della richiesta di agibilità per la quale la vigente norma ne prevede il deposito entro gg. 15 dalla comunicazione di fine lavori , oltre tale termine è prevista come anticipato una sanzione che va da €. 77 ad €. 464 salvo specifiche direttive imposte dai singoli uffici.*****

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.

dalle verifiche ed accertamenti eseguiti in sede di sopralluogo in concomitanza al Delegato Avv.to Claudia Lenci il c.t.u. dopo aver eseguiti accertamenti attraverso rilevazioni visive , metriche e fotografiche , ritiene che per la medesima unità non sono presenti elementi, parti murarie e/o porzioni dell'immobile eseguite eventualmente di difformità al progetto regolarmente autorizzato.*****
l'accertamento in sede di sopralluogo ha di fatto restituito se pur una immagine di una porzione abitativa , di fatto conforme per dimensioni e sagoma a quella indicata sull'elaborato grafico ultimo in ordine di tempo a corredo della Richiesta di Ampliamento e Frazionamento presentato in data 17/11/2016 prot. 53056 *****

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.*****

Trattasi di porzione imm.re dislocata all'interno di un corpo di fabbrica nel quale sono ricomprese ulteriori due unità abitative le quali presentano aree cortilizie ed accessi indipendenti plurimi dall'esterno oltre ai servizi generali (luce e fogne).*****

L'unica onere di natura condominiale riguarda la presenza di un pozzo per il prelevamento dell'acqua potabile per il quale il CTU nel quesito "PARTI COMUNI" ha provveduto a darne ampia descrizione ed esplicazione sull'utilizzo e gestione dei costi posti a carico dell'unità eseguita.*****

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 Amilcare Cipriani 27, piano T
DESCRIZIONE DEI LUOGHI L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di Anzio(RM)località Sacida, in Via Cipriani n° 27 .*****
La predetta unità immobiliare oggetto della procedura Esecutiva in atto nonostante ricada all'interno di un'area Extraurbana , risulta tuttavia inserita in un area di fatto urbanizzata nella quale sono presenti manufatti riconducibili per tipologia costruttiva elevazione e volumetria a corpi di fabbrica di piccola e media entità , abitazione se pur apparentemente riconducibili per tipologie ed architetture a villini uni e plurifamiliari. Gran parte di delle strutture sono da ritenersi di tipo economico provenienti dalla costituzione di nuclei spontanei riconducibili ad edificazioni abusive protrattesi nel tempo sino ad oggi.*****
- I merito all'edificazione ad uso residenziale attualmente la suddetta zona risulta limitata e temporaneamente bloccata secondo quanto previsto dal nuovo PRG.*****



- Il quale nello specifico prevede in futuro un eventuale sviluppo edificatorio salvo la realizzazione di specifici Piani particolareggiati di cui attualmente tale zona ne risulta priva ,ad oggi in fase di studio. ** Lo stabile oggetto di procedura esecutiva risulta essere collocato in una zona priva di espansione ,Urbanistica nella quale sono presenti edifici aventi diversa tipologia edilizia ed architettonica ad uso abitativo riconducibili solo ed esclusivamente ad una edificazione abusiva, ultimati nel tempo ed occupati stabilmente da nuclei familiari ,residenti , mentre alcune unità imm.ri risultano incomplete non ultimate , spesso dovuto al blocco del cantiere durante la fase di realizzazione in quanto totalmente prive di regolare autorizzazione.*****

- Abitazioni dislocate in una zona in gran parte destinata ad attività agricola così come previsto dal precedente PRG. posta ai margini di una ampia area boschiva, nonché da aree aventi destinazione d'uso artigianale e commerciale.*****

Sono presenti in ogni caso a circa 2 km. In linea d'aria dalla suddetta unità imm.re insediamenti di media e grande industria attualmente in fase produttiva.*****

In ogni caso la zona in cui ricade lo stabile appare attualmente promiscua , fermo restando che nelle immediate vicinanze sorge un ampio complesso con insediamenti di media e grande industria attualmente in fase produttiva.*****

Da cui la predetta unità imm.re dista non più di 2/3 km. In linea d'aria .*****

Zona urbanizzata, con presenza di opere di urbanizzazione primarie e secondarie , attività di natura commerciale piccola e media, infrastrutture comunali e scolastiche dislocate sul territorio nelle immediate vicinanze, oltre alla presenza di una fermata ferroviaria posta sulla via Nettunense da cui l'immobile dista non più di 2/3Km. denominata sta-stazione di Padiglione.*****

La porzione abitativa di cui in oggetto così come l'area pertinenziale esterna attualmente si presentano in marginale stato di conservazione e di manutenzione .*****

La porzione abitativa se pur utilizzata stabilmente dal Conduttore e di fatto da ritenersi limitatamente agibile ed abitabile appare in precario stato di conservazione così come l'area cortilizia esterna sulla quale risultano poste a dimora alcune alberature di medio basso fusto ma nel complesso il giardino appare in completo stato di abbandono o quanto meno privo di qualsiasi intervento manutentivo periodico *****

Esternamente lungo tutto il perimetro esterno le pareti perimetrali non presentano particolari problemi di natura statica non sono evidenti fenomeni di fessurazione come pure distaccamenti e/o sgretolamento della malta cementizia posta a rifinitura della muratura perimetrale portante , allo stesso modo dal sopralluogo interno alla porzione abitativa, non sono emersi fenomeni di umidità provenienti dal sottosuolo per capillarizzazione, così come meglio testimoniato dalla documentazione foto-grafica di cui si allega copia.*****

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 350-187, Sub. 509, Categoria A3, Graffato 505

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

Valore di stima del bene: € 116.500,00

STIMA IMM.RE

Il valore commerciale del bene pignorato 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.*****

A fronte delle indicazioni sopra riportate , tenuto conto delle notizie assunte nell'indagine preventiva ,ed in funzione delle reali quotazioni di mercato nella zona in cui insiste la porzione imm.re oggetto di esecuzione immobiliare ed altresì tenuto conto delle quotazioni indicate dall'OMI che per tale zona Risultano essere:*****



Sup. per Abitazioni Civile Valore espresso al mq. :unica fascia 1050/ 1500,00*****
Sup. per Abitazioni Economiche Valore espresso al mq. :unica fascia 950/ 1350,00*****

Il c.t.u. preso atto della struttura , della tipologia costruttiva , della soluzione tecnica/architettonica e non ultimo l'epoca di realizzazione DELLE OPERE DI RESTAURO CONSERVATIVO relativamente recente oltre alla effettiva rifinitura interna all'unità Imm.re in oggetto ritiene si debba prendere con in considerazione il valore medio ricompreso tra un costo minimo al mq. fissato in €. 1050 e un costo massimo al mq. fissato in €. 1500,00 avremmo quindi:*****
Sup. Abitativa di riferimento al mq. commerciale pari ad $(1050,00+1500,00/2) = \text{€} . 1275,00$.*****
valore che il ctu ritiene opportuno arrotondare ad €. 1300,00 *****

Al valore unitario per mq. Verranno applicati i seguenti coefficienti atti ad decurtare ulteriormente il valore commerciale, più esattamente:*****

COEFFICIENTE DI UTILIZZO *****

1,00 per superfici abitabili (appartamento); *****

Coefficienti di destinazione d'uso (SUPERFICI).*****

1,00 per superfici abitabili (abitazioni)*****

Coefficienti di Funzionalità *****

1,30per Sup. Utili *****

Coefficienti di piano *****

1,00 per piani terra, *****

Coefficienti di Orientamento *****

0,90 esposizione Este Sud/Est *****

Coefficiente di veduta *****

0,80 Cortile , aree giardinate interne *****

Coefficienti di Vetustà *****

0,70 Abitazione ,con riferimento alle Tabelle nonché allo stato reale di conservazione interno dell'unità abitativa in oggetto*****

LOTTO UNICO

ABITAZIONE Via A. Cipriani civ. 27 Int. 1/A fg.5 part.lle 187/350 Sub. 509 graffato con il sub. 505

Sup. Lorda (Abitazione) = mq . 67,85***

Sup.non Resid.(area Cort. Interna) mq.244,43 x 0,18 = mq. 44,00***

Incidenza parti comuni 10% = mq. 11,19

Superficie totale ragguagliata = mq. 123,04

Superficie totale = mq. 123,04***

Determinazione del Coefficiente complessivo *****

$1,00+1,00+1,30+1,00+0,90+0,80+0,70= 6,7/7= 0,9571$

Valore dell'unità abitativa *****

App.to €1.300,00 x(123,04 mq.)x 0,9571 = €1.153.090,06

abbattimento stato di conservazione e vetustà coeff.0,75

€ . 159.952,00*0,75 = €1.114 817,54

Importo totale valore Imm.le €1.114 817,54

LOTTO UNICO

STIMA ANALITICA

A base della stima analitica vi è la Capitalizzazione dei redditi (R) che l'immobile può fornire. *****



Avremmo quindi che: $R = R.p.l. - (Q + Imp + Amm.ne + Sf e Ines)$

Dove: *****

- R = Reddito annuo normale *****
 - R.p.l. = Reddito padronale lordo *****
 - Q = quote di reintegrazione, manutenzione e assicurazione
 - Imp = Imposte e tributi vari *****
 - Amm,ne = Spese di Amministrazione ; *****
 - Sf e Ines = sfitto e inesigibilità; *****
- R.p.l. = Ca + In = canone di affitto posticipato + interessi sulla cauzione.

ABITAZIONE Via A. Cipriani civ. 27 Int. 1/A fg.5 part.lle 187/350 Sub. 509 graffato con il sub. 505

- Nella valutazione ed individuazione del valore secondo il metodo analitico il c.t.u. ritiene opportuno prendere a riferimento non solo la superficie lorda della porzione Imm.re ma altresì anche l'area cortilizia antistante l'immobile. trattasi di area giardinata di uso esclusivo dell'abitazione le dimensioni e lo spazio interno di manovra garantiscono unitamente alla presenza sul posto di un passaggio pedonale e carrabile la concreta possibilità di poter utilizzare parte dell'area cortilizia come area di sosta per una eventuale autovettura.
- Per tale motivazione nell'individuazione del canone mensile il c.t.u. ne terrà conto incrementando leggermente i valori al mq x mese riportati sulla banca dati dell'O.M.I. ***** preso atto delle dimensioni, delle rifiniture interne e degli accessori di pertinenza direttamente collegati (area di parcheggio interna al cortile esterno) di uso esclusivo all'unità immobiliare in oggetto, dopo un'ampia indagine di mercato, tenuto conto dei valori esperii dall'OMI e di quelli rilevati a fronte di una indagine di mercato i quali si attestano rispettivamente a: 1) OMI Valori Locazione abitazioni economiche (€/mq x mese) Min €3,8 -- Max €. 5,5
2) OMI Valori Locazione abitazioni Civili (€/mq x mese) Min €4.2 -- Max €. 6.0
C.T.U. dopo una attenta analisi ritiene congruo applicare un valore medio ricavato tra la media dei valori minimi e massimi con rif.to alla Banca dati (OMI) e alla ricerca di mercato.
In applicazione a quanto descritto ritiene congruo un valore di locazione (€/mq x mese) pari ad €. 4,80 che ricondotto ad una dimensione di riferimento comprensiva della Superficie lorda e della superficie esterna ragguagliata di circa 111.85 mq. ammonta ad un canone mensile medio di €536.88. canone che il C.t.u. accertata l'effettiva esistenza di un contratto di Locazione nel quale l'importo concordato ammonta ad €. 500,00, constatato che la somma calcolata non dista molto da quella dichiarata nel contratto il CTU ritiene plausibile utilizzare nell'analisi di Stima analitica applicare il canone mensile dichiarato sul contratto di Locazione.

Avremmo quindi un R.p.l. pari ad un costo totale annuo di €6000,00*****

Spese medie annue a carico del proprietario*****

Quote ordinarie di manutenzione e assicurazione sul fabbricato pari a

Spese medie annue a carico del proprietario*****

Quote di manutenzione e assicurazione sul fabbricato pari al

6000,00 x 10% = € 600,00

Imposta su i tributi comunali (TASI -T.A.R.S.U. ecc)

6000,00 x 11% = € 660,00

Imposta su i tributi comunali (IMU ecc)

6000,00 x 14% = € 840,00

Sfitto e inesigibilità

6000,00 x 10% = € 600,00

=====

Spese medie annue € 2.700,00

Reddito annuo netto : *****

$R = R.p.l. - Spese = 6000,00 - 2.700,00 = € 3300,00$

Determinazione del valore : Per la capitalizzazione si assumerà un tasso(r) del 2.8 %. *****

$V_n = R / r = 3300,00,00 : 0.028 = € 117 857,14$

Importo totale valore Imm.le €117 857,14



VALORE CATASTALE

Il c.t.u. ritiene opportuno indicare rappresentativamente nella perizia il valore desunto dalla rendita Catastale riferita alla singola unità Immobiliare ,fermo restando che l'importo dedotto dal suddetto calcolo non è da considerarsi idoneo e pertanto non verrà inserito nella somma dei valori al fine di ottenere dalla media matematica il valore più congruo , in quanto l'importo desunto dal valore catastale oltre ad risultare spesso notevolmente discordante dai precedenti valori , non tiene conto in alcun modo dell'andamento di mercato, della zona in cui insiste il fabbricato nonché del loro reale stato di rifinitura esterna ed interna , incidendo così di fatto negativamente sul reale costo dell'unità immobiliare.** pertanto è da ritenersi puramente indicativo

Lotto UNICO

ABITAZIONE Via A. Cipriani civ. 27 Int. 1/A fg.5 part.lle 187/350 Sub. 509 graffato con il sub. 505

fg.5 part.lle 187/350 Sub. 509 graffato con il sub. 505 Categ. A/3 Cl. 2 Consist. 4 vani Rend. €. 444.15.**

Valore Totale Catastale € 74.617,20

VALORE FINALE

Dagli importi sopra calcolati con esclusione del valore catastale si desume in definitiva che:

- 2.1 Importo Stima Sintetica = € 114 817,54
- 2.2 Importo Stima Analitica = €. 117 857,14

=====

Valore Totale Stima € 232.674,68

Valore media di Stima € 232 674,68/ 2 = € 116 337,34

Somma che il C.T.U. ritiene congrua arrotondare per la disposizione all'Incanto del LOTTO UNICO ad:
€. 116.500,00 (CENTOSEDICIMILACINQUECENTO /00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Anzio (RM) - Via Amilcare Cipriani 27, piano T	123,04 mq	1.300,00 €/mq	€ 116.500,00	100,00%	€ 116.500,00
Valore di stima:					€ 116.500,00

Valore di stima: € 116.500,00

Valore finale di stima: € 116.500,00

Il valore di stima riferito al LOTTO UNICO costituito dalla Porz. ABITATIVA è stato valutato adottando un primo criterio per Stima Diretta integrato da un secondo criterio attraverso una analisi analitica dei flussi con individuazione del coeff. di capitalizzazione del reddito.

L'individuazione del valore catastale è da ritenersi solo ed esclusivamente indicativo, in quanto lo stesso



nell'espressione del valore catastale desunto dalla rendita non tiene in alcun conto dell'andamento commerciale, delle caratteristiche estrinseche e/o intrinseche della porzione imm.re nonché della zona in cui risulta dislocato

Accade che spesso tale valore manifesta un'ampia forbice soprattutto in difetto rispetto ai valori di mercato, rendendo di fatto il valore desunto su base catastale il più delle volte inattendibile e soprattutto fuori dai valori di mercato e di probabile vendita.

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.

Nettuno, li 06/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Carapellotti Giancarlo



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Amilcare Cipriani 27, piano T DESCRIZIONE DEI LUOGHI
- L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di Anzio(RM)località Sacida, in Via Cipriani n° 27 .*****
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Sono presenti in ogni caso a circa 2 km. In linea d'aria dalla suddetta unità imm.re insediamenti di media e grande industria attualmente in fase produttiva.*****
- In ogni caso la zona in cui ricade lo stabile appare attualmente promiscua , fermo restando che nelle immediate vicinanze sorge un ampio complesso con insediamenti di media e grande industria attualmente in fase produttiva a non più di 2/3 km. In linea d'aria .*****
- Zona urbanizzata, con presenza di opere di urbanizzazione primarie e secondarie , attività di natura commerciale piccola e media, infrastrutture comunali e scolastiche dislocate sul territorio nelle immediate vicinanze, oltre alla presenza di una fermate ferroviaria posta sulla via Nettunense da cui l'immobile dista non più di 2/3Km. denominata sta-zione di Padiglione.*****
La porzione abitativa di cui in oggetto così come l'area pertinenziale esterna attualmente si presentano in marginale stato di conservazione e di manutenzione .
- La porzione abitativa se pur utilizzata stabilmente dal Conduttore e di fatto da ritenersi limitatamente agibile ed abitabile appare in sufficiente stato di conservazione così come l'area cortilizia esterna sulla quale risultano poste a dimora alcune alberature di medio basso fusto ma nel complesso il giardino appare in completo stato di abbandono o quanto meno privo di qualsiasi intervento manutentivo periodico .*****
- Esternamente lungo tutto il perimetro esterno le pareti perimetrali non presentano particolari problemi di natura statica non sono evidenti fenomeni di fessurazione come pure distaccamenti e/o sgretolamento della malta cementizia posta a rifinitura della muratura perimetrale portante , allo stesso modo dal sopralluogo interno alla porzione abitativa, sono emersi fenomeni di umidità provenienti dal sottosuolo per capillarizzazione e per percolazione dal piano di copertura , così come meglio testimoniato dalla documentazione foto-grafica di cui si allega copia.*****
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 350-187, Sub. 509, Categoria A3, Graffato 505
- STATO DI OCCUPAZIONE
- L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.
- In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:
- Registrazione contratto: 01/06/2022
- Scadenza contratto: 30/05/2026

Prezzo base d'asta: € 116.500,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 500/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 116.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Via Amilcare Cipriani 27, piano Terra int. 1/a		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 350-187, Sub. 509, Categoria A3, Graffato 505	Superficie	123,04 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato oggetto di esame è ad uso residenziale e presenta una struttura portante realizzata con muri di pietrame di tufo. Dopo un'ampia e dettagliata analisi all'interno del quesito specifico, il CTU ha ritenuto che l'immobile sia da considerarsi idoneo ai fini dell'igiene e dell'agibilità. Pur manifestando uno stato di rifinitura interna che può essere definito mediocre, le condizioni complessive di rifinitura risultano comunque sufficienti per garantire i requisiti di igiene e di agibilità necessari per l'uso residenziale.		
Descrizione:	<p>DESCRIZIONE DEI LUOGHI</p> <p>L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di Anzio(RM) località Sacida, in Via Cipriani n° 27 .*****</p> <p>In merito alla prozone imm.re oggetto del procedimento il CTU precisa quanto segue :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Risulta ubicata in zona Extraurbana ed esattamente in Via A. Cipriani 27 int. 1/a - Sono presenti in ogni caso a circa 2 km. In linea d'aria dalla suddetta unità imm.re insediamenti di media e grande industria attualmente in fase produttiva, attività di natura commerciale piccola e media, infrastrutture comunali e scolastiche dislocate sul territorio nelle immediate vicinanze, oltre alla presenza di una fermate ferroviaria posta sulla via Nettunense da cui l'immobile dista non più di 2/3Km. denominata stazione di Padiglione <p>la Suddetta unità imm.re risulta ricompresa all'interno del Corpo di fabbrica Individuato sull'elaborato Grafico e sulla Scheda Planimetrica. Nel quale oltre all'unità oggetto del procedimento in atto sono presenti ulteriori due unità abitative .</p> <p>La porzione Imm.re oggetto del procedimento esecutivo è ricompresa all'interno di un unico stabile nel quale trovano dislocazione unteriori 2 unità abitative anch'esse con area ed accesso indipendete:</p> <p>Nello specific la predetta porzione si sviluppa su un unico Livello PIANO TERRA al suo interno trovano dislocazione i seguenti vani : Ingresso/disimpegno, Soggiorno , Cucina Bagno e Letto con annessa area cortilizia di uso esclusivo ;</p> <p>Per quanto attiene all'individuazione catastale la porzione di cui in oggetto su i due lati esterni affaccia in corrispondenza con distacco su altra area cortilizia di uso Esclusivo censita al Fg. 5 part.lla 350 con il Sub. 503 ,su un lato in aderenza con altra porzione abitativa censita al fg. 5 pat.lla 187 sub. 510 e rispettiva corte identificata con la part.lla 350 sub. 507 sul lato esterno con starda comunale denominata Via A. Cipriani il tutto come da elaborato grafico di cui il c.t.u. ne allega copia esplicativa.</p> <p>L'Abitazione :</p> <p>-E' dotata idrico , elettrico Gas, (GPL) e riscaldamento</p> <p>-non risulta servita da acquedotto Cittadino e da fognature comunali , per entrambi è presente un pozzo di adduzione e verosimilmente una fossa Imhoff posto a servizio di tte le unità abitative pe</p> <p>CONSISTENZA :</p> <p>Al PIANO Terra : Unità abitativa censita catastalmente al fgl. 5 part.lla 187 Sub. 509 graffata all'area cortilizia esterna di uso comune esclusivo al fgl 5 part.lla 350sub. 505.</p>		



	<p>Porzione abitativa avente superficie una lorda di circa mq. 67.85 e una superficie utile interna di circa mq. 48.59 con una Sup. non residenziale esterna di circa mq. 244,43 costituita più esattamente da Area cortilizia di uso esclusivo al P.T in corrispondenza dei tre lati dello stabile. A margine dell'ingresso pedonale e carrabile è presente una porzione di area giardinata definita catastalmente come area di uso comune o meglio BCNC alle due rispettive porzioni imm.ri derivate dall'intervento di frazionamento e restauro conservativo.</p> <p>Tale superficie risulta interposta alle rispettive aree cortilizie di uso esclusivo avente esclusivamente una funzione di accesso alle rispettive corti esclusive.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile
Regolarità Urbanistica	<p>REGOLARITÀ EDILIZIA</p> <p>La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Da una ricerca effettuata nell'archivio dell'ufficio tecnico ed altresì presso l'ufficio condono, il c.t.u. così come dichiarato dal personale addetto non vi è alcun riscontro storico.**</p> <p>Di fatto per lo stabile nella sua costituzione all'origine non risulta depositata nessuna pratica edilizia che ne attesti la regolarità. Lo stesso è da ritenersi risalente subito dopo il periodo post-Bellico,</p> <p>Non risultano in atti richieste e ne tanto meno atti formali per la regolarità di abusi edilizi</p> <p>In particolare nella stesura del rogito notarile la parte acquirente dichiara che l'immobile risulta essere stato edificato in epoca antecedente al 1967, senza per questo riportare ulteriori dati sulla regolarità o posizione urbanistica.**</p> <p>Fabbricato che in ogni caso se pur edificato antecedentemente al 1967, comprendeva di fatto una porzione abitativa con annesso locale magazzino posto in aderenza.</p> <p>in merito alla porzione eseguita la stessa in origine risultava essere parte di una unica porzione di fabbricato adibito ad uso residenziale.</p> <p>Dalla ricerca ed acquisizione della documentazione catastale ed urbanistica il c.t.u. ha potuto appurare che il precedente proprietario nella persona di [REDACTED] su incarico affidato al Geom. [REDACTED] depositarono una D.I.A. ai sensi della L.R. 21/09 e s.m.i. PIANO CASA con la quale eseguirono opere ed interventi di ampliamento e frazionamento dell'unità abitativa costituendo così di fatto due specifiche unità Imm.ri indipendenti tra loro censite e individuate in loco al civ. 27 Int. 1/a ed int. 1/b. regolarmente denunciate presso il catasto Urbano. *****</p> <p>Si conferma in ogni caso che alla data odierna lo stabile e nello specifico l'unità imm.re eseguita risulta essere priva di certificazione attestante l'agibilità, il c.t.u. all'interno del fascicolo non ha rilevato la presenza di eventuali richieste e ne tanto meno il rilascio da parte dell'ente amministrativo di titoli e/o atti che attestino l'agibilità delle porzioni imm.ri derivanti dal frazionamento. Si fa presente che all'aggiudicatario che è sempre possibile post-operam richiedere l'agibilità parziale relativa alla porzione oggetto del procedimento esecutivo in atti previa acquisizione di tutta la documentazione necessaria e richiesta dall'ufficio competente ed previo il pagamento dei diritti ed eventuali sanzioni dovute per il ritardo nella presentazione della richiesta di agibilità per la quale la vigente norma ne prevede il deposito entro gg. 15 dalla comunicazione di fine lavori, oltre tale termine è prevista come anticipato una sanzione che va da €. 77 ad €. 464 salvo specifiche direttive imposte dai singoli uffici.*****</p> <p>Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>dalle verifiche ed accertamenti eseguiti in sede di sopralluogo in concomitanza al Delegato Avv.to Claudia Lenci il c.t.u. dopo aver eseguiti accertamenti attraverso rilevazioni visive, metriche e fotografiche, ritiene che per la medesima unità non sono presenti elementi, parti murarie e/o porzioni dell'immobile eseguite eventualmente di difformità al progetto regolarmente autorizzato. L'accertamento in sede di sopralluogo ha di fatto restituito se pur una immagine di una porzione abitativa, di fatto conforme per dimensioni e sagoma a quella indicata sull'elaborato grafico ultimo in ordine di tempo a corredo della Richiesta di Ampliamento e Frazionamento presentato in data 17/11/2016 prot. 53056.*****</p>



Il sottoscritto, in qualità di [nome e cognome], [funzione], [azienda], [indirizzo], [città], [provincia], [CAP], [telefono], [email], [PEC], [fax], [web], [social media], [firma], [data], [luogo].

Il sottoscritto, in qualità di [nome e cognome], [funzione], [azienda], [indirizzo], [città], [provincia], [CAP], [telefono], [email], [PEC], [fax], [web], [social media], [firma], [data], [luogo].

Il sottoscritto, in qualità di [nome e cognome], [funzione], [azienda], [indirizzo], [città], [provincia], [CAP], [telefono], [email], [PEC], [fax], [web], [social media], [firma], [data], [luogo].

Il sottoscritto, in qualità di [nome e cognome], [funzione], [azienda], [indirizzo], [città], [provincia], [CAP], [telefono], [email], [PEC], [fax], [web], [social media], [firma], [data], [luogo].

Il sottoscritto, in qualità di [nome e cognome], [funzione], [azienda], [indirizzo], [città], [provincia], [CAP], [telefono], [email], [PEC], [fax], [web], [social media], [firma], [data], [luogo].

Il sottoscritto, in qualità di [nome e cognome], [funzione], [azienda], [indirizzo], [città], [provincia], [CAP], [telefono], [email], [PEC], [fax], [web], [social media], [firma], [data], [luogo].

Il sottoscritto, in qualità di [nome e cognome], [funzione], [azienda], [indirizzo], [città], [provincia], [CAP], [telefono], [email], [PEC], [fax], [web], [social media], [firma], [data], [luogo].

Il sottoscritto, in qualità di [nome e cognome], [funzione], [azienda], [indirizzo], [città], [provincia], [CAP], [telefono], [email], [PEC], [fax], [web], [social media], [firma], [data], [luogo].

Il sottoscritto, in qualità di [nome e cognome], [funzione], [azienda], [indirizzo], [città], [provincia], [CAP], [telefono], [email], [PEC], [fax], [web], [social media], [firma], [data], [luogo].

Il sottoscritto, in qualità di [nome e cognome], [funzione], [azienda], [indirizzo], [città], [provincia], [CAP], [telefono], [email], [PEC], [fax], [web], [social media], [firma], [data], [luogo].

