
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Masini Raul, nell'Esecuzione Immobiliare 894/2017 del R.G.E.

promossa da

Omissis

Contro

Omissis

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Nettunense, 192-112, edificio unico, scala unica, piano terra.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Nettunense n. 112, edificio unico, scala unica, piano S1.....	4
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	6
Patti	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Lotto 2	9
Completezza documentazione ex art. 567	10
Titolarità	10
Confini.....	10
Consistenza.....	10
Cronistoria Dati Catastali	10
Dati Catastali	11
Precisazioni.....	11
Patti	11
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni.....	11

Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti	14
Lotto 1	15
Lotto 2	16
Riserve e particolarità da segnalare	23
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto 1	24
Lotto 2	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 894/2017 del R.G.E.....	26
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 91.200,00	26
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 18.500,00	27

INCARICO

In data 29/12/2017, il sottoscritto Arch. Masini Raul, con studio in Corso Giacomo Matteotti, 186 - 00041 - Albano Laziale (RM), email arch.r.masini@tiscali.it, PEC ra.masini@pec.archrm.it, Tel. 06 9369377, Fax 06 9369377, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/03/2018 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 Nettunense, 192-112, edificio unico, scala unica, piano terra
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Nettunense n. 112, edificio unico, scala unica, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA NETTUNENSE, 192-112, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO TERRA

Appartamento facente parte del fabbricato sito in Anzio, Loc. Falasche Via Nettunense n.192-112, e precisamente: intera quota appartamento ubicato al piano terra, composto da corridoio, cucina, bagno, due camere da letto, il tutto per una superficie lorda di mq. 59,80 e convenzionale di mq. 62,80. Confinante con corte scoperta per due lati, n. 2 locali commerciali di cui ai sub 503 e 504, scala condominiale, salvi se altri.

Localizzazione e accessibilità: L'appartamento fa parte di un edificio composto da un piano seminterrato, un piano terra, un piano primo e un piano secondo, realizzato a partire dal 1967, ubicato in zona edificata periferica, lungo la strada SR 207 Nettunense. La viabilità è costituita dalla Via ridetta che collega il Comune di Anzio con l'ambito territoriale dei Castelli Romani nonché con la Viabilità che connette e collega direttamente al sovra sistema extraurbano (Pontina, GRA e Autostrade). Per quanto riguarda l'accessibilità della zona si rileva che la stessa è servita da mezzi pubblici di trasporto comunale, con fermata ricavata a breve distanza. Inoltre a poche centinaia di metri è presente la stazione ferroviaria di Lavinio - Lido di Lavinio. Infine lo stesso dista circa Km. 6,00 da Anzio e Km. 10,00 da Nettuno, verso sud. Mentre verso nord dista circa Km. 10,00 dallo svincolo della Pontina e da Aprilia, nonché circa 50 Km. da Roma.

Infine la zona è dotata di attrezzature e servizi di quartiere, esercizi commerciali variamente ubicati ai piani terra degli edifici, oltre un centro commerciale denominato "Zodiaco", ubicato sempre in prossimità della stazione ferroviaria.

Carenti sono gli spazi adibiti a parcheggio pubblico e marciapiedi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANZIO (RM) - VIA NETTUNENSE N. 112, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO S1

Il locale box auto, avente ingresso carrabile da Via Nettunense n. 112, fa parte del fabbricato sito in Anzio, Loc. Falasche Via Nettunense n.192-112, ed è ubicato al piano seminterrato, a cui si accede da rampa carrabile e corte scoperta comune. Lo stesso è composto da un unico vano della superficie

catastale di mq. 33, e convenzionale di mq. 33,00 confinante con spazio di manovra, box auto di cui al sub 9, terrapieno, salvo se altri.

Localizzazione e accessibilità: Il locale fa parte di un edificio composto da un piano seminterrato, un piano terra, un piano primo e un piano secondo, realizzato a partire dal 1967, ubicato in zona edificata periferica, lungo la strada SR 207 Nettunense. La viabilità è costituita dalla Via ridetta che collega il Comune di Anzio con l'ambito territoriale dei Castelli Romani nonché con la Viabilità che connette e collega direttamente al sovra sistema extraurbano (Pontina, GRA e Autostrade). Per quanto riguarda l'accessibilità della zona si rileva che la stessa è servita da mezzi pubblici di trasporto comunale, con fermata ricavata a breve distanza. Inoltre a poche centinaia di metri è presente la stazione ferroviaria di Lavinio - Lido di Lavinio. Infine lo stesso dista circa Km. 6,00 da Anzio e Km. 10,00 da Nettuno, verso sud. Mentre verso nord dista circa Km. 10,00 dallo svincolo della Pontina e da Aprilia, nonché circa 50 Km. da Roma.

Infine la zona è dotata di attrezzature e servizi di quartiere, esercizi commerciali variamente ubicati ai piani terra degli edifici, oltre un centro commerciale denominato "Zodiaco", ubicato sempre in prossimità della stazione ferroviaria.

Carenti sono gli spazi adibiti a parcheggio pubblico e marciapiedi.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Nettunense, 192-112, edificio unico, scala unica, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come si evince dalla relazione del Professionista delegato depositata, nonché dalla certificazione notarile sostitutiva versata in atti.

TITOLARITÀ

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

Omissis

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

Omissis

CONFINI

Confina con corte scoperta per due lati, n. 2 locali commerciali di cui ai sub 503 e 504, scala condominiale, salvi se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,53 mq	59,80 mq	0,00	59,80 mq	3,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				59,80 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				62,80 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Come da visura storica prodotta in allegato al n. 07

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	10	457	502		A2	2	3	51	379,6	T	

Corrispondenza catastale

Gli attuali dati identificativi del bene corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento. Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale. (cfr. all.ti nn. 04 e 06)

PRECISAZIONI

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come si evince dalla relazione del Professionista delegato depositata, nonché dalla certificazione notarile sostitutiva versata in atti.

PATTI

L'appartamento è attualmente utilizzato senza titolo da terzo estraneo alla procedura.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in normale-sufficiente stato di manutenzione e conservazione, anche se trattasi di costruzione datata. (cfr. servizio fotografico all.02)

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato, costituito da tre piani fuori terra ed uno entrotterra, costruito a partire dalla seconda metà degli anni 60', ed è ubicata al piano terra, avente accesso da corte comune e scala condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano vincoli ed oneri anche di natura condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

-Caratteristiche costruttive del plesso edilizio. (cfr. servizio fotografico all.02)

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato, costituito da tre piani fuori terra ed uno entrotterra, costruito a partire dalla seconda metà degli anni 60', ed è ubicata al piano terra, avente accesso da corte comune e scala condominiale. Il plesso in questione ha le seguenti caratteristiche:

- struttura portante mista con muratura di blocchetti e c.a.;
 - solai in laterocemento;
 - facciate intonacate, in sufficienti condizioni;
 - copertura a terrazzo praticabile;
 - rifiniture, in relazione ai materiali impiegati ed alle caratteristiche degli stessi, di tipo civile di mediocre qualità e in sufficiente stato di manutenzione e conservazione;
 - approvvigionamento idrico da pozzo.
- Descrizione dell'unità immobiliare:

L'appartamento, articolato su un unico livello, è composto da un ingresso, un corridoio, un bagno, una cucina e due camere da letto. Il tutto per una superficie lorda di mq. 59,80. In ordine alle rifiniture interne, si è osservato quanto segue:

- i pavimenti dei vani sono in marmettoni;
- le pareti sono intonacate e tinteggiate;
- i soffitti sono intonacati e tinteggiati;
- il bagno presenta pavimento e rivestimento in monocottura e ceramica;
- le bussole interne sono in legno tamburato;
- il portoncino d'ingresso è blindato con struttura in metallo e rivestimento in legno;
- gli infissi sono in lega di alluminio e vetro atermico con tapparelle esterne;
- l'impianto elettrico è con corrugato sottotraccia, dotato di quadro partizionato con interruttori magnetotermici e salvavita;
- l'impianto idrico-sanitario è a norma;
- l'impianto termico è di tipo centralizzato.

Il tutto trovasi in sufficiente stato di manutenzione e conservazione,(cfr. servizio fotografico all.00)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento è attualmente utilizzato senza titolo da terzo estraneo alla procedura. Come risulta dal verbale di sopralluogo, (all. 22) il fratello dall'esecutata, intervenuto per consentire l'accesso, ha precisato che l'immobile è affittato da alcuni anni ad una famiglia di origine indiana e si è riservato di produrre copia del contratto di affitto, ma nonostante i ripetuti solleciti nulla è stato rimesso allo scrivente.

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La documentazione di cui all'art. 567. 2° comma, depositata in atti, risulta completa e sussiste la continuità nell'ultimo ventennio, come si evince dalla relazione del Professionista delegato depositata, nonché dalla certificazione notarile sostitutiva versata in atti. E' stata acquisita copia dell'atto di provenienza. Infine è stato acquisito lo stralcio del foglio di mappa catastale della zona di ubicazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Vedi relazione delegato.

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Anzio, è risultato che nel vigente P.R.G., l'area è posta in zona di B - Aree edificate e/o di completamento sottozona B3.(cfr. stralcio PRG e NTA all. 18 e 20)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. I titoli abilitativi che riguardano la costruzione dell'originario edificio ove è ricompresa l'u.i. in questione sono i seguenti: (cfr. allegati dal n.10 al n.13)

1-permesso di costruire in sanatoria n. 5916 del 18/03/2009 rilasciato a nome di **-omissis-**, afferente un fabbricato abusivo costituito da piano seminterrato due garage; pianoterra due locali adibiti a negozio e un appartamento; un appartamento al piano primo; un appartamento al piano secondo.

2-Inoltre per l'immobile non risulta conseguita l'agibilità.

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.

Lo stato dei luoghi è conforme al titolo abilitativo di cui al P.d.C. n.5916, ma non risulta agli atti dell'Ufficio Tecnico l'avvenuto rilascio del certificato di agibilità.

-Attività e procedure amministrative per la regolarizzazione dell'immobile.

Come già riferito, occorrerà presentare la necessaria pratica per la richiesta di agibilità mediante segnalazione certificata di agibilità (SCAGI) ex art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Tale richiesta dovrà essere corredata della seguente documentazione:

-attestazione del tecnico incaricato;

-certificato di collaudo o dichiarazione di regolare esecuzione del D.L.;

-dichiarazione di conformità alle norme sulle barriere architettoniche;

-visura catastale;

-dichiarazione di conformità o certificato di collaudo impianti.

Stima dei costi tecnici, degli oneri amministrativi e del costo dei lavori da sostenere. La stima dei costi in oggetto, viene formulata con riferimento agli oneri professionali da sostenere per l'espletamento delle attività tecnico-progettuali ai fini dell'attivazione delle procedure amministrative di regolarizzazione postuma del bene. I costi suddetti sono dunque costituiti dai compensi da corrispondere ai professionisti incaricati nonché dagli oneri amministrativi, sotto forma di sanzioni e diritti d'ufficio, dovuti agli enti pubblici, per la procedura ridetta.

Tabella 1 - Pratica agibilità

N	Attività	compensi professionali €	oneri e diritti amministrativi €	totale
1	Pratica SCAGI	1.500,00	600,00	2.100,00
Ripartizione proporzionale costi				
Quota locale box p. seminterrato interrato (20%)				420,00
Quota appartamento piano terra (80%)				1.680,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Non risulta costituito alcun condominio né risulta l'esistenza di un regolamento con relative tabelle millesimali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Nettunense n. 112, edificio unico, scala unica, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come si evince dalla relazione del Professionista delegato depositata, nonché dalla certificazione notarile sostitutiva versata in atti.

TITOLARITÀ

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

Omissis

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

Omissis

CONFINI

Confina con spazio di manovra, box auto di cui al sub 9, terrapieno, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	28,00 mq	33,00 mq	0,00	33,00 mq	2,35 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				33,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				33,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Come da visura storica prodotta in allegato al n. 08

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	10	457	8		C6	3	28	33	212,57	S1	

Corrispondenza catastale

Gli attuali dati identificativi del bene corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento. Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale. (cfr. all.ti nn. 05 e 06)

PRECISAZIONI

La documentazione di cui all'art. 567. 2° comma, depositata risulta completa e sussiste la continuità nell'ultimo ventennio, come si evince dalla certificazione notarile sostitutiva versata in atti. E' stata acquisita copia del titolo di provenienza e lo stralcio della mappa catastale.

PATTI

Il locale è attualmente inutilizzato, ma nella disponibilità dell'esecutata

STATO CONSERVATIVO

Il locale trovasi in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato, costituito da tre piani fuori terra ed uno entroterra, costruito a partire dalla seconda metà degli anni 60', ed è ubicata al piano seminterrato, avente accesso da via Nettunense n. 112 da rampa carrabile e corte comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano vincoli ed oneri anche di natura condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

-Caratteristiche costruttive del plesso edilizio. (cfr. servizio fotografico all.03)

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato, costituito da tre piani fuori terra ed uno entrotterra, costruito a partire dalla seconda metà degli anni 60', ed è ubicata al piano seminterrato, avente accesso da corte comune e rampa carrabile.

Il plesso in questione ha le seguenti caratteristiche:

-struttura portante mista con muratura di blocchetti e c.a.;

-solai in laterocemento;

-facciate intonacate, in sufficienti condizioni;

-copertura a terrazzo praticabile;

-rifiniture, in relazione ai materiali impiegati ed alle caratteristiche degli stessi, di tipo civile di mediocre qualità e in sufficiente stato di manutenzione e conservazione;

-approvvigionamento idrico da pozzo.

-Descrizione dell'unità immobiliare:

Il locale garage è composto da un unico ambiente di forma regolare. Il tutto per una superficie lorda di mq. 33,00 In ordine alle rifiniture interne, si è osservato quanto segue:

-pavimento in marmette;

-le pareti sono intonacate;

-i soffitti sono intonacati;

-il box auto è privo di porta di chiusura verso area di manovra

-il portone d'ingresso al piano è in metallo con movimentazione scorrevole;

-l'impianto elettrico è con corrugato sottotraccia;

Il box auto è privo di porta di infisso di chiusura.

Il tutto trovasi in mediocre stato di manutenzione e conservazione,(cfr. servizio fotografico all.03)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è attualmente in possesso dell'esecutata.

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La documentazione di cui all'art. 567. 2° comma, depositata in atti, risulta completa e sussiste la continuità nell'ultimo ventennio, come si evince dalla relazione del Professionista delegato depositata, nonché dalla certificazione notarile sostitutiva versata in atti. E' stata acquisita copia dell'atto di provenienza. Infine è stato acquisito lo stralcio del foglio di mappa catastale della zona di ubicazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Vedi relazione delegato.

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Anzio, è risultato che nel vigente P.R.G., l'area è posta in zona di B - Aree edificate e/o di completamento sottozona B3.(cfr. stralcio PRG e NTA all. 18 e 20)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

I titoli abilitativi che riguardano la costruzione dell'originario edificio ove è ricompresa l'u.i. in questione sono i seguenti: (cfr. allegati dal n.10 al n.13)

1-permesso di costruire in sanatoria n. 5916 del 18/03/2009 rilasciato a nome di **-omissis-**, afferente un fabbricato abusivo costituito da piano seminterrato due garage; pianoterra due locali adibiti a negozio e un appartamento; al piano primo un appartamento; al piano secondo un appartamento.

2-Inoltre per l'immobile non risulta conseguita l'agibilità.

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.

Lo stato dei luoghi è conforme al titolo abilitativo di cui al P.d.C. n.5916, ma non risulta agli atti dell'Ufficio Tecnico l'avvenuto rilascio del certificato di agibilità. Inoltre il box è sprovvisto di infisso di chiusura.

-Attività e procedure amministrative per la regolarizzazione dell'immobile.

Come già riferito, occorrerà presentare la necessaria pratica per la richiesta di agibilità mediante segnalazione certificata di agibilità (SCAGI) ex art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Tale richiesta dovrà essere corredata della seguente documentazione:

-attestazione del tecnico incaricato;

-certificato di collaudo o dichiarazione di regolare esecuzione del D.L.;

-dichiarazione di conformità alle norme sulle barriere architettoniche;

-visura catastale;

-dichiarazione di conformità o certificato di collaudo impianti.

Inoltre occorrerà dotare il box di infisso metallico di chiusura.

Stima dei costi tecnici, degli oneri amministrativi e del costo dei lavori da sostenere.

La stima dei costi in oggetto, viene formulata con riferimento agli oneri professionali da sostenere per l'espletamento delle attività tecnico-progettuali ai fini dell'attivazione delle procedure amministrative di regolarizzazione postuma del bene. I costi suddetti sono dunque costituiti dai compensi da corrispondere ai professionisti incaricati nonché dagli oneri amministrativi, sotto forma di sanzioni e diritti d'ufficio, dovuti agli enti pubblici, per la procedura ridetta.

Infine per quanto riguarda i costi per l'esecuzione dei lavori inerenti la fornitura e posa in opera di infisso di chiusura del box, la quantificazione, va operata con riferimento ai prezziari ufficiali, utilizzati come fonte di costo, in stime di lavori similari per interventi di recupero, ristrutturazione e manutenzione, quali quelli editi dalla DEI Tip. Genio Civile anno 2018, ed in difetto, con riferimento ai prezzi medi correnti di mercato praticati in zona da Ditte edili.

Tabella 1 - Pratica agibilità

N	Attività	compensi professionali	oneri e diritti amministrativi	totale
		€	€	
1	Pratica SCAGI	1.500,00	600,00	2.100,00
Ripartizione proporzionale costi				
Quota locale box p. seminterrato interrato (20%)				420,00
Quota appartamento piano terra (80%)				1.680,00

-Tabella 2 - Lavori da eseguire

N	Opere da eseguire	Importo opera	Totale lavori
		€	
1	Assistenza muraria	400,00	
2	Fornitura e posa di porta basculante in metallo per box. Opere di ripresa e finitura	1.100,00	
	Totali	1.500,00	1.500,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Non risulta costituito alcun condominio né risulta l'esistenza di un regolamento con relative tabelle millesimali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

-Generalità sui criteri adottati per la formazione dei lotti.

Per la formazione dei lotti sono stati tenuti in giusta considerazione i seguenti criteri. In linea generale, un concetto che bisogna tenere presente nei casi di divisione degli immobili è quello che concerne la comoda divisibilità. Nel caso di specie, a pare dello scrivente si può, per analogia, far riferimento ai criteri comunemente seguiti nei casi di divisione ereditaria. Della questione se ne occupa l'art. 720 del C.C. (immobili non divisibili) il quale precisa che: "..... se nell'eredità vi sono immobili non comodamente divisibili o il cui frazionamento renderebbe pregiudizio alle ragioni della pubblica economia o dell'igiene, e la divisione dell'intera sostanza non può effettuarsi senza il loro frazionamento, essi devono preferibilmente essere compresi per intero". Da ciò consegue che, affinché si possa parlare di indivisibilità di un bene, è necessario introdurre l'idea di perdita di utilità. Lo stesso tema viene affrontato anche dall'art. 722 (beni indivisibili nell'interesse della produzione nazionale) all'art. 846 (minima unità colturale) all'art. 1112 (cose non soggette a divisione) all'art. 1114 (divisione in natura) e all'art. 1119 (indivisibilità). In ogni caso di divisione, quindi, bisogna evitare i frazionamenti che risulterebbero infelici o inadeguati allo scopo, sia per l'elevato costo delle opere necessarie per ottenere il frazionamento, sia per taluni aspetti negativi dei risultati che in tal modo si raggiungerebbero (un insoddisfacente funzionalità delle porzioni, la diminuzione o perdita di ricchezza che conseguirebbe confrontando la somma dei valori delle singole porzioni con il più elevato valore che il bene avrebbe conservato se fosse rimasto intero, la costituzione di servitù e comunioni, specialmente alla luce di eventuali decrementi di valore nonché in relazione a possibili conflitti e casi di incompatibilità esistenti tra i vari condidenti, etc.). In conclusione, quindi l'aspetto che va tenuto in massima considerazione riguarda la comoda divisibilità del cespite. Secondo la suprema Corte: "...per comoda divisibilità deve intendersi la possibilità che dalla ripartizione deriva a ciascun partecipante un bene che, perdendo il meno possibile dell'originario valore economico, non debba subire od imporre del suo godimento limitazioni o pesi o servitù." Sulla base di quanto sopra, i criteri che lo scrivente ha tenuto in giusta considerazione per la formazione dei lotti, sono: -il criterio del valore, ossia quello per cui il valore patrimoniale del cespite dopo la suddivisione, non risulti sensibilmente diminuito; -il criterio del libero godimento del bene senza limitazioni, pesi o servitù, nei limiti del possibile e compatibilmente con le caratteristiche peculiari del cespite. Alla luce dei principi testé enunciati lo scrivente ritiene che sia possibile procedere alla formazione di più lotti, poiché ricorrono i presupposti, nel caso di specie, sia del mantenimento del valore dei cespiti che del libero godimento degli stessi. Quindi si ritiene opportuno procedere alla formazione di due lotti in base a valori economici omogenei, in considerazione dei criteri di proporzionalità, fruibilità, funzionalità e comodità. Inoltre la formazione dei lotti può realizzarsi senza eccessivi oneri, poiché le dotazioni comuni già esistono e sono ben individuate, anche sotto il profilo catastale.

Pertanto lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

- Lotto 1 – appartamento piano terra;
- Lotto 2 – garage piano seminterrato.

Più precisamente:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Nettunense, 192-112, edificio unico, scala unica, piano terra
Appartamento facente parte del fabbricato sito in Anzio, Loc. Falasche Via Nettunense n.192-112,e precisamente: intera quota appartamento ubicato al piano terra, composto da corridoio, cucina, bagno, due camere da letto, il tutto per una superficie lorda di mq. 59,80 e convenzionale di mq. 62,80. Confinante con corte scoperta per due lati, n. 2 locali commerciali di cui ai sub 503 e 504, scala condominiale, salvi se altri. Localizzazione e accessibilità: L'appartamento fa parte di un edificio composto da un piano seminterrato, un piano terra, un piano primo e un piano secondo, realizzato a partire dal 1967, ubicato in zona edificata

periferica, lungo la strada SR 207 Nettunense. La viabilità è costituita dalla Via ridetta che collega il Comune di Anzio con l'ambito territoriale dei Castelli Romani nonché con la Viabilità che connette e collega direttamente al sovra sistema extraurbano (Pontina, GRA e Autostrade). Per quanto riguarda l'accessibilità della zona si rileva che la stessa è servita da mezzi pubblici di trasporto comunale, con fermata ricavata a breve distanza. Inoltre a poche centinaia di metri è presente la stazione ferroviaria di Lavinio – Lido di Lavinio. Infine lo stesso dista circa Km. 6,00 da Anzio e Km. 10,00 da Nettuno, verso sud. Mentre verso nord dista circa Km. 10,00 dallo svincolo della Pontina e da Aprilia, nonché circa 50 Km. da Roma. Infine la zona è dotata di attrezzature e servizi di quartiere, esercizi commerciali variamente ubicati ai piani terra degli edifici, oltre un centro commerciale denominato "Zodiaco", ubicato sempre in prossimità della stazione ferroviaria. Carenti sono gli spazi adibiti a parcheggio pubblico e marciapiedi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 457, Sub. 502, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 91.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Anzio (RM) - Via Nettunense, 192- 112, edificio unico, scala unica, piano terra	62,80 mq	1.452,22 €/mq	€ 91.200,00	100,00	€ 91.200,00
Valore di stima:					€ 91.200,00

Valore di stima: € 91.200,00

Valore finale di stima: € 91.200,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Nettunense n. 112, edificio unico, scala unica, piano S1

Locale box auto, avente ingresso carrabile da Via Nettunense n. 112, facente parte del fabbricato sito in Anzio, Loc. Falasche Via Nettunense n.192-112, ubicato al piano seminterrato, a cui si accede da rampa carrabile e corte scoperta comune. Lo stesso è composto da un unico vano della superficie catastale di mq. 33, e convenzionale di mq. 33,00 confinante con spazio di manovra, box auto di cui al sub 9, terrapieno, salvo se altri. Localizzazione e accessibilità: Il locale fa parte di un edificio composto da un piano seminterrato, un piano terra, un piano primo e un piano secondo, realizzato a partire dal 1967, ubicato in zona edificata periferica, lungo la strada SR 207 Nettunense. La viabilità è costituita dalla Via ridetta che collega il Comune di Anzio con l'ambito territoriale dei Castelli Romani nonché con la Viabilità che connette e collega direttamente al sovra sistema extraurbano (Pontina, GRA e Autostrade). Per quanto riguarda l'accessibilità della zona si rileva che la stessa è servita da mezzi pubblici di trasporto comunale, con fermata ricavata a breve distanza. Inoltre a poche centinaia di metri è presente la stazione ferroviaria di Lavinio – Lido di Lavinio. Infine lo stesso dista circa Km. 6,00 da Anzio e Km. 10,00 da Nettuno, verso sud. Mentre verso nord dista circa Km. 10,00 dallo svincolo della Pontina e da Aprilia, nonché circa 50 Km. da Roma. Infine la zona

è dotata di attrezzature e servizi di quartiere, esercizi commerciali variamente ubicati ai piani terra degli edifici, oltre un centro commerciale denominato "Zodiaco", ubicato sempre in prossimità della stazione ferroviaria. Carenti sono gli spazi adibiti a parcheggio pubblico e marciapiedi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 457, Sub. 8, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 20.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Anzio (RM) - Via Nettunense n. 112, edificio unico, scala unica, piano S1	33,00 mq	560,60 €/mq	€ 18.500,00	100,00	€ 18.500,00
				Valore di stima:	€ 18.500,00

Valore di stima: € 18.500,00

Valore finale di stima: € 18.500,00

I-Criteri e metodi di stima.

Prima di illustrare il procedimento estimativo seguito per formulare la valutazione degli immobiliari in questione occorre fare una breve premessa di natura dottrina per giustificare l'assunzione del metodo e del criterio di stima adottati.

E' noto che un bene economico può avere valori diversi a seconda del motivo della stima.

In altri termini, ad un bene economico possono essere attribuiti valori diversi, secondo il criterio o l'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Nel caso di specie, il quesito affidato identifica l'aspetto economico oggetto di accertamento in modo inequivocabile, ossia la determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati. Il criterio di stima, od aspetto economico del bene in parola, si identifica quindi nel più probabile valore venale dello stesso, con riferimento all'attualità.

Tale valore può, secondo dottrina, scaturire attraverso la stima comparativa in base al valore di mercato, se sussistono i presupposti e gli elementi per poter operare in "regime di ordinarietà" e di mercato di libera concorrenza. Ai fini della formulazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato degli immobili in questione, avuto riguardo ai principi dottrinari, appare opportuno sottolineare come presupposto vincolante, che il metodo di stima è unico e si basa sulla comparazione, ossia per la determinazione del valore ricercato occorre far riferimento ad una scala di prezzi noti di immobili analoghi, posti nella stessa zona, o in zone simili, avuto riguardo all'attualità. In altre parole, il metodo sintetico-comparativo consiste nell'utilizzazione dei prezzi praticati in compravendite di immobili vicini, e postula il preventivo motivato riscontro della rappresentatività di tali transazioni, e cioè l'accertamento che esse riguardino immobili muniti di caratteristiche analoghe, sia con riferimento alla obiettiva natura e consistenza morfologica, sia in relazione alla disciplina urbanistica applicabile (cfr. Cass. 21/05/90 n. 4583, in Mass. 1990). E ancora, il metodo sintetico-comparativo è quello che meglio di ogni altro risponde alla perseguita finalità di accertamento del giusto prezzo in una libera contrattazione di compravendita, perché si basa sull'effettiva realtà del mercato per immobili di caratteristiche simili alla data di riferimento, venendone il valore desunto da dati economici concreti, a prescindere dalla sua condizione giuridica. (cfr. Cass. 22/03/90 n. 2392, in Foro it., 1991, I, 550)

Il ricorso quindi alla stima comparativa, quale mezzo idoneo all'individuazione del prezzo di mercato, postula una indagine che tenga necessariamente conto delle specifiche caratteristiche del bene da valutare (subject) e di quelli assunti a termine di paragone, (comparables) anche con riguardo ad estensione, posizione, collegamenti viari, esistenza di infrastrutture ed eventuali vincoli imposti da strumenti urbanistici, sicché sia possibile verificare l'omogeneità delle situazioni raffrontate e la attendibilità del risultato raggiunto.

Nel caso di specie, per determinare il valore venale dell'immobile in questione, si reputa più attendibile e di immediata comprensione, ricorrere all'utilizzo del criterio di stima del valore di mercato, con il metodo sintetico-comparativo pluri-parametrico per "Valori tipici e Punti di merito". (cfr. tra gli altri C. Forte in "Estimo Urbano" ed. 1997; A. D'Agostino in "Estimo Immobiliare Urbano" - Ed. Esculapio- Bologna 2015; Agenzia del Territorio "Manuale operativo delle stime immobiliari" Francoangeli Editore - Milano, 2014). La scelta trova giustificazione nella necessità di adottare un metodo che risponda al requisito fondamentale che deve possedere la stima, ossia quello della ripercorribilità (tracciabilità) del procedimento estimale. Tale caratteristica può essere considerata come elemento accessorio del ben noto principio secondo il quale la motivazione è un elemento fondamentale del giudizio di stima. Infatti qualsiasi motivazione per essere logicamente corretta (e scevra dalla contaminazione del sillogismo suppositivo), riconosciuta come valida ed accettata come oggettiva, deve essere fondata su considerazioni ed argomentazioni supportate da operazioni logiche dimostrabili anche successivamente e con algoritmi di calcolo sempre verificabili.

Quanto maggiore è la possibilità, per un soggetto differente da quello estensore della stima, di ripercorrere le diverse fasi del procedimento valutativo, senza incorrere in incongruenze od errori nella logica e nello svolgimento delle argomentazioni, tanto maggiore sarà, ovviamente, l'affidabilità del risultato raggiunto.

In tal senso si è operata la scelta del metodo pluri-parametrico sopra indicato.

In altri termini, questo metodo consiste in:

- accertare la consistenza e lo stato dell'immobile estimando;
- accertare le condizioni estrinseche dello stesso;
- rilevare i prezzi di mercato realizzati in recenti compravendite di beni immobili simili posti nella stessa zona, ed in zone analoghe, avuto riguardo alle loro condizioni intrinseche ed estrinseche e verificata l'ordinarietà dei prezzi medesimi;
- effettuare la comparazione estimativa in base a parametri tecnici omogenei;
- apportare eventuali modifiche in aggiunta o detrazione al valore sopra determinato per particolari caratteristiche differenziali che presenta il bene oggetto di stima.

Quindi, appare evidente che la ricognizione generale del mercato immobiliare riveste particolare importanza, in quanto è attraverso questa indagine cognitiva che si perviene all'acquisizione dei dati relativi al valore venale unitario normale.

La ricerca, volta all'acquisizione dei dati storici, è stata condotta avuto riguardo al mercato immobiliare del Comune di riferimento e per Comuni limitrofi aventi analoghe caratteristiche. Nell'indagine conoscitiva, si è tenuto conto dei prezzi noti, realizzati recentemente per le compravendite di immobili simili desunti dalle seguenti fonti ufficiali:

- Osservatorio Mercato Immobiliare (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio-Agenzia delle Entrate).
- Agenzia delle Entrate - C.R.I.
- ISTAT;
- A.N.C.E.;
- A.C.E.R.;
- CRESME;
- NOMISMA- Osservatorio Immobiliare;
- CENSIS;
- Camera di Commercio di Roma: Listino Ufficiale Borsa Immobiliare;
- Osservatorio Immobiliare FIAIP;
- Osservatorio Nazionale sul Mercato Immobiliare (ONMI) della Tecnoborsa;

Inoltre sono stati rilevati anche i valori di stima previsionali assunti da:

- Primarie Agenzie immobiliari (Gabetti Agency, Tecnocasa, Toscano, etc.);
- Portali agenzie immobiliari (Borsino, Immobiliare.it, etc.)

- Studi professionali;
- Agenti immobiliari;
- Borsa immobiliare di quotidiani e periodici (Messaggero, Sole 24 ore, Porta Portese, ecc.)
- Primari Istituti di Credito – settore mutui fondiari -

Sono stati altresì tenuti in giusta considerazione, gli ulteriori dati desunti dalla consultazione di pubblicazioni tecniche specializzate quali:

- Consulente Immobiliare de il Sole 24 Ore - Ed. Pirola;
- Valori Immobiliari F. Tamborrino - Ed. Pirola.

Le indagini così effettuate e le fonti prese a riferimento, hanno consentito di approntare un coacervo di dati, avente rilevanza e utilità orientativa, che consente di giungere alla determinazione del c.d. "valore normale o valore medio" il quale costituisce la base di calcolo su cui operare gli ulteriori correttivi particolari.

Tali correttivi, poiché debbono tener conto degli aspetti intrinseci ed estrinseci propri del bene immobile oggetto di stima, possono risentire, in maniera rilevante, della soggettività dell'estimatore.

Come ogni giudizio umano, anche il giudizio di stima, trova la sua forza oggettiva nella motivazione che lo precede.

Ora, al fine di ridurre quanto più possibile l'elemento soggettivo nel giudizio di stima, lo scrivente ha ritenuto opportuno, ancorare le proprie scelte estimative ad elementi reali, obiettivi e tabellari.

Le considerazioni che hanno generato tale convincimento sono molteplici tra cui:

- a) La necessità di elaborare un criterio di stima che, sulla scorta di principi economici estimativi di fondo, rendesse immediatamente visibili gli elementi di valutazione posti a base di calcolo per l'espressione del valore economico.
- b) La pedissequa e rigorosa interpretazione, in senso sia positivo che negativo, dei coefficienti correttivi scaturiti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità oggetto di stima con riferimento al mercato reale.
- c) La scarsa rilevanza del fattore "soggettivo" insito nella personalità dell'estimatore determinata dall'applicazione di parametri tabellari, al fine di rendere il giudizio di stima obiettivo e generalmente valido.

In relazione a ciò, i parametri a cui si è fatto riferimento sono:

- Valore normale unitario.
- Superficie convenzionale – destinazione
- Ubicazione.
- Taglio commerciale
- Livello di piano
- Altezza utile interna
- Veduta
- Esposizione.
- Stato di conservazione e manutenzione.

Ai fini dell'adozione dei ridetti coefficienti correttivi, in maniera oggettiva e documentata, si è fatto riferimento a fonti normative e regolamentari, bibliografiche e ad apposita letteratura specialistica, tra cui : Circolare dei LL.PP. n. 12480 del 26 marzo 1966 , Legge 2945 del 1993; Legge 392/78; C. Forte in "Estimo Urbano" ed. 1997 e A. D'Agostino in "Estimo Immobiliare Urbano"- Ed. Esculapio- Bologna 2014; Agenzia del Territorio "Manuale operativo delle stime immobiliari" Francoangeli Editore – Milano, 2014; G. Castello "Manuale operativo degli Standard di stima immobiliare" –Wolters Kluwer Italia, 2013).

Da cui:

- Valore normale unitario.

L'acquisizione di questa entità economica è il frutto dell'indagine di mercato riferita precedentemente. (cfr. fascicolo indagini di mercato all. 00)

- Superficie convenzionale-destinazione

La superficie convenzionale è data dalla somma dei seguenti elementi:

- a) intera superficie dell'abitazione;
- b) dal 25 al 35 per cento della superficie dei balconi, terrazzi e portici in relazione alla superficie degli stessi e al rapporto tra la superficie principale dell'abitazione e la superficie accessoria, secondo la legge economica della produttività marginale decrescente;

- c) il 30 per cento della superficie delle cantine;
- d) il 25 per cento della superficie del posto auto in uso esclusivo;
- e) il 50/60 per cento della superficie del box auto o accessori esterni
- f) dal 5 al 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza, in relazione alla superficie della stessa, del livello dotazionale e del rapporto tra la superficie principale dell'abitazione e la superficie accessoria, secondo la legge economica della produttività marginale decrescente;

- Ubicazione.

In relazione all'ubicazione avremo:

- a) 0,85 per la zona agricola;
- b) 1,00 per la zona edificata periferica;
- c) 1,10 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico;
- d) 1,20 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola;
- e) 1,30 per il centro storico.

-Taglio commerciale

Per tener conto della maggiore o minore appetibilità del bene in relazione al taglio commerciale si applicano i seguenti coefficienti:

- 1,20 per u.i. con superficie < a mq. 46,00;
- 1,10 per u.i. con superficie > mq. 46,00 e < mq.70;
- 1,00 per u.i. con superficie > di mq. 70,00 e < mq. 125;
- 0,95 per u.i. con superficie > di mq. 125.

-Livello di piano

In relazione al livello di piano si applicano i seguenti coefficienti:

- 0,90 per abitazioni al piano terra; 0,95 per abitazioni al piano rialzato;
- 1,00 per abitazioni situate nei piani intermedi e ultimo;
- 0,95 per abitazioni situate al piano quarto e superiori in edifici privi di ascensore;
- 1,20 per abitazioni situate al piano attico ;
- 1,10 per abitazioni situate al piano attico in edifici privi di ascensore;

-Coefficiente di altezza interna:

In funzione delle altezze si applicano i seguenti coefficienti:

- Da 2,40 a 2,69 0,90
- Da 2,70 a 3,20 1,00
- Da 3,21 a 3,50 1,02
- Da 3,60 a 4,00 0,98
- Da 4,10 a 4,50 0,95
- Da 4,60 a 5,00 0,98
- Da 5,10 a 5,50 1,05

-Coefficiente di prospetto o veduta:

In relazione al prospetto o veduta si applicano i seguenti coefficienti:

- su via principale 1,10
- su via secondaria 1,00
- su area cond. 0,97
- su distac. laterale 0,95
- vani ciechi 0,70

- Esposizione.

In ragione della prevalente esposizione dell'unità immobiliare si sono attribuiti i seguenti coefficienti:

- Nord 0,90
- Nord-est 0,95
- Est 1,04
- Sud 1,00
- Sud-Est 1,02
- Sud-Ovest 0,98
- Ovest 0,93
- Nord-Ovest 0,92

- Stato di conservazione e manutenzione.

In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti:

Normale 1,00

Sufficiente 0,95

Mediocre 0,90; più che mediocre 0,80

Scadente 0,60

II-Prima fase processo estimativo - attribuzione coefficienti correttivi.

Sulla scorta delle argomentazioni svolte nel capitolo precedente, si può passare senz'altro alla valutazione delle unità immobiliari in questione. Dalle risultanze degli accertamenti svolti e dalla consultazione della documentazione prodotta in atti, è stato possibile accertare la consistenza delle unità immobiliari, puntualmente calcolata e indicate nei paragrafi precedenti a cui si rimanda per i dettagli. In sintesi le consistenze assunte sono: (cfr. planimetrie di rilievo all.ti n. 16-17)

n	Immobile	Sup. conv. mq.	note
1	Appartamento piano terra o rialzato	62,80	
2	locale box piano seminterrato	33,00	

-Attribuzione dei Coefficienti Correttivi per ogni unità immobiliare e calcolo coefficiente complessivo.

-appartamento.

Alla ridetta porzione immobiliare sono stati oggettivamente attribuiti i seguenti coefficienti correttivi:

-Destinazione: coeff. 1,00, trattandosi di u.i. destinata ad abitazione;

-Ubicazione: coeff. 1,10, trattandosi di zona compresa fra quella periferica e il centro edificato;

-Taglio commerciale: coeff. 1,10, trattandosi di u.i. con superficie > mq. 46,00 e < mq.70;

-Piano: coeff. 0,95, essendo ubicata al piano terra-rialzato;

-Altezza interna: coeff. 1,00, avendo un'altezza compresa da 2,75 a 3,00 m.;

-Esposizione prevalente: coeff. 0,97 avendo esposizione prevalente a nord e est

-Veduta: coeff. medio 0,97, avendo vedute prevalenti su area condominiale;

-Stato manutentivo: coeff. Medio 0,97, poiché si riscontra complessivamente uno stato normale-sufficiente;

-Calcolo coefficiente complessivo: $1,00 \times 1,10 \times 1,10 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,97 \times 0,97 \times 0,97 = 1,05$

-Locale box.

Alla ridetta porzione immobiliare sono stati oggettivamente attribuiti i seguenti coefficienti correttivi:

-Destinazione: coeff. 0,50, trattandosi di u.i. destinata a box auto;

-Ubicazione: coeff. 1,10, trattandosi di zona compresa fra quella periferica e il centro edificato;

-Taglio commerciale: n.a.;

-Piano: n.a.;

- Altezza interna: coeff. 0,90, avendo un'altezza max di 2,35;

- Esposizione prevalente: n.a.

-Veduta: n.a.

-Stato manutentivo: coeff. 0,90, poiché si riscontra complessivamente uno stato mediocre;

-Calcolo coefficiente complessivo: $0,5 \times 1,10 \times 0,90 \times 0,90 = 0,44$

III-Seconda fase processo estimativo: Indagini di mercato.

Le indagini effettuate e le fonti prese a riferimento, (cfr. all. n. 24) hanno consentito di approntare un coacervo di dati, avente rilevanza e utilità orientativa, il quale costituisce la base di calcolo su cui operare gli ulteriori correttivi particolari, per tener conto degli aspetti intrinseci ed estrinseci propri del bene oggetto di stima.

-Valori medi di mercato per appartamenti.

Le indagini premesse hanno consentito di accertare che il valore al nuovo o in normali condizioni di stato e manutenzione, di immobili destinati a civile abitazione, tipologia appartamento, con riferimento al primo semestre del 2018, oscilla da 1.100 a 1.800 €/mq., così ottenuti:

A-Fonte: Enti, Istituti di ricerca, Osservatori, Associazioni, etc.

Fonte	localizzazione	Valore min €/mq	Valore max €/mq	Valore medio €/mq
-O.M.I.	Zona D2-periferia	1.200	1.800	1.500

B-Indagini inferenziali: Portali on line e Agenzie di zona - Prezzi medi richiesti:

Si precisa che l'utilizzo dei prezzi richiesti dalle agenzie di zona (prezzi-offerta) per la vendita di u.i. similari di zona, ai fini delle indagini di mercato puntuali, è conforme alla norma UNI 11612_2016. Pertanto i valori adottati, sono stati desunti attraverso indagini di mercato inferenziali, e riferiti ad immobili analoghi, rapportati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di perizia, non tenendo comunque conto di quei valori al di fuori della frequenza media addensata, e dei valori di picco, collocati asintoticamente alle estremità della curva Gaussiana, rappresentativa dell'andamento attuale del mercato di scambio. (2018)

Immibile-superficie	localizzazione	Valore medio (€/mq)	
-Immibile 1-	Via Roma	€/mq	1414
-Immibile 2-	Via Urano	€/mq	1333
-Immibile 3-	Viale Adriatico	€/mq	1100
-Immibile 4-	Via A. Aleardi	€/mq	1212
-Immibile 5-	Via E. Cecconi	€/mq	1114
-Immibile 6-	Via M. D'Azeglio	€/mq	1571
-Immibile 7-	Viale Roma	€/mq	1583
-Immibile 8-	Via dei Castani	€/mq	1200
	Media M. 2 - 10527: 8 =	€/mq	1316

A questo punto, in prima approssimazione, operando la media dei valori suesposti, si può attribuire un valore unitario medio mediato pari a:

Media	Fonte	Valore medio
Media M. 1	Enti, Istituti di ricerca, Osservatori, Associazioni	1.500
Media M.2	Indagini inferenziali: portali on line e agenzie di zona - prezzi medi richiesti	1.316
	Totale	2.816
Media mediata €/mq		1.408

IV-Terza fase processo estimativo: Stima degli immobili.

A questo punto si può procedere alla stima del più probabile valore di mercato attuale degli immobili, al netto delle: ".....decurtazioni sul prezzo di stima in considerazione dello stato di conservazione

degli immobili, dei vincoli opponibili, dei costi di sanatorie (art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. att. c.p.c.)” ossia delle detrazioni operate per spese e oneri di regolarizzazione e riduzione in pristino, divisione, oltre i coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche intrinseche tra cui lo stato di manutenzione e conservazione del bene, come segue:

1) abitazione piano terra

Valore unitario (€/mq)	Superficie convenzionale (mq)	Prodotto coeff. correttivi	Valore di stima (€)
1.408,00	62,80	1,05	92.843,00
detrazioni	1-Per pratica agibilità- Tab. 1 -compensi prof., oneri e diritti amministrativi.		-1.680,00
Valore di stima attuale in c.t.			91.200,00

5) locale box piano seminterrato-S1,

Valore unitario (€/mq)	Superficie convenzionale (mq)	Prodotto coeff. correttivi	Valore di stima (€)
1.408,00	33,00	0,44	20.444,00
detrazioni	1-Per pratica agibilità- Tab. 1 -compensi prof., oneri e diritti amministrativi. € 2100/3=		-420,00
	2-Per fornitura e posa in opera porta basculate- Tab. 2		-1.500,00
Valore di stima attuale in c.t.			18.500,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nulla.

Assolto il proprio mandato, lo scrivente deposita la presente relazione di stima, in evasione all'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Albano Laziale, li 10/11/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Arch. Masini Raul

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Nettunense, 192-112, edificio unico, scala unica, piano terra

Appartamento facente parte del fabbricato sito in Anzio, Loc. Falasche Via Nettunense n.192-112, e precisamente: intera quota appartamento ubicato al piano terra, composto da corridoio, cucina, bagno, due camere da letto, il tutto per una superficie lorda di mq. 59,80 e convenzionale di mq. 62,80. Confinante con corte scoperta per due lati, n. 2 locali commerciali di cui ai sub 503 e 504, scala condominiale, salvi se altri. Localizzazione e accessibilità: L'appartamento fa parte di un edificio composto da un piano seminterrato, un piano terra, un piano primo e un piano secondo, realizzato a partire dal 1967, ubicato in zona edificata periferica, lungo la strada SR 207 Nettunense. La viabilità è costituita dalla Via ridetta che collega il Comune di Anzio con l'ambito territoriale dei Castelli Romani nonché con la Viabilità che connette e collega direttamente al sovra sistema extraurbano (Pontina, GRA e Autostrade). Per quanto riguarda l'accessibilità della zona si rileva che la stessa è servita da mezzi pubblici di trasporto comunale, con fermata ricavata a breve distanza. Inoltre a poche centinaia di metri è presente la stazione ferroviaria di Lavinio – Lido di Lavinio. Infine lo stesso dista circa Km. 6,00 da Anzio e Km. 10,00 da Nettuno, verso sud. Mentre verso nord dista circa Km. 10,00 dallo svincolo della Pontina e da Aprilia, nonché circa 50 Km. da Roma. Infine la zona è dotata di attrezzature e servizi di quartiere, esercizi commerciali variamente ubicati ai piani terra degli edifici, oltre un centro commerciale denominato "Zodiaco", ubicato sempre in prossimità della stazione ferroviaria. Carenti sono gli spazi adibiti a parcheggio pubblico e marciapiedi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 457, Sub. 502, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalle visure effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Anzio, è risultato che nel vigente P.R.G., l'area è posta in zona di B - Aree edificate e/o di completamento sottozona B3.

Prezzo base d'asta: € 91.200,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Anzio (RM) - Via Nettunense n. 112, edificio unico, scala unica, piano S1

locale box auto, avente ingresso carrabile da Via Nettunense n. 112, facente parte del fabbricato sito in Anzio, Loc. Falasche Via Nettunense n.192-112, ubicato al piano seminterrato, a cui si accede da rampa carrabile e corte scoperta comune. Lo stesso è composto da un unico vano della superficie catastale di mq. 33, e convenzionale di mq. 33,00, confinante con spazio di manovra, box auto di cui al sub 9, terrapieno, salvo se altri. Localizzazione e accessibilità: Il locale fa parte di un edificio composto da un piano seminterrato, un piano terra, un piano primo e un piano secondo, realizzato a partire dal 1967, ubicato in zona edificata periferica, lungo la strada SR 207 Nettunense. La viabilità è costituita dalla Via ridetta che collega il Comune di Anzio con l'ambito territoriale dei Castelli Romani nonché con la Viabilità che connette e collega direttamente al sovra sistema extraurbano (Pontina, GRA e Autostrade). Per quanto riguarda l'accessibilità della zona si rileva che la stessa è servita da mezzi pubblici di trasporto comunale, con fermata ricavata a breve distanza. Inoltre a poche centinaia di metri è presente la stazione ferroviaria di Lavinio – Lido di Lavinio. Infine lo stesso dista circa Km. 6,00 da Anzio e Km. 10,00 da Nettuno, verso sud. Mentre verso nord dista circa Km. 10,00 dallo svincolo della Pontina e da Aprilia, nonché circa 50 Km. da Roma. Infine la zona è dotata di attrezzature e servizi di quartiere, esercizi commerciali variamente ubicati ai piani terra degli edifici, oltre un centro commerciale denominato "Zodiaco", ubicato sempre in prossimità della stazione ferroviaria. Carenti sono gli spazi adibiti a parcheggio pubblico e marciapiedi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 457, Sub. 8, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalle visure effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Anzio, è risultato che nel vigente P.R.G., l'area è posta in zona di B - Aree edificate e/o di completamento sottozona B3.

Prezzo base d'asta: € 18.500,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 894/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 91.200,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Via Nettunense, 192-112, edificio unico, scala unica, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 457, Sub. 502, Categoria A2	Superficie	62,80 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si trova in normale-sufficiente stato di manutenzione e conservazione, anche se trattasi di costruzione datata.		
Descrizione:	<p>Appartamento facente parte del fabbricato sito in Anzio, Loc. Falasche Via Nettunense n.192-112,e precisamente: intera quota appartamento ubicato al piano terra, composto da corridoio, cucina, bagno, due camere da letto, il tutto per una superficie lorda di mq. 59,80 e convenzionale di mq. 62,80. Confinante con corte scoperta per due lati, n. 2 locali commerciali di cui ai sub 503 e 504, scala condominiale, salvi se altri. Localizzazione e accessibilità: L'appartamento fa parte di un edificio composto da un piano seminterrato, un piano terra, un piano primo e un piano secondo, realizzato a partire dal 1967, ubicato in zona edificata periferica, lungo la strada SR 207 Nettunense. La viabilità è costituita dalla Via ridetta che collega il Comune di Anzio con l'ambito territoriale dei Castelli Romani nonché con la Viabilità che connette e collega direttamente al sovra sistema extraurbano (Pontina, GRA e Autostrade).Per quanto riguarda l'accessibilità della zona si rileva che la stessa è servita da mezzi pubblici di trasporto comunale, con fermata ricavata a breve distanza. Inoltre a poche centinaia di metri è presente la stazione ferroviaria di Lavinio - Lido di Lavinio. Infine lo stesso dista circa Km. 6,00 da Anzio e Km. 10,00 da Nettuno, verso sud. Mentre verso nord dista circa Km. 10,00 dallo svincolo della Pontina e da Aprilia, nonché circa 50 Km. da Roma. Infine la zona è dotata di attrezzature e servizi di quartiere, esercizi commerciali variamente ubicati ai piani terra degli edifici, oltre un centro commerciale denominato "Zodiaco", ubicato sempre in prossimità della stazione ferroviaria. Carenti sono gli spazi adibiti a parcheggio pubblico e marciapiedi.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 18.500,00

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Via Nettunense n. 112, edificio unico, scala unica, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 457, Sub. 8, Categoria C6	Superficie	33,00 mq
Stato conservativo:	Il locale trovasi in mediocre stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	locale box auto, avente ingresso carrabile da Via Nettunense n. 112, facente parte del fabbricato sito in Anzio, Loc. Falasche Via Nettunense n.192-112, ubicato al piano seminterrato, a cui si accede da rampa carrabile e corte scoperta comune. Lo stesso è composto da un unico vano della superficie catastale di mq. 33, e convenzionale di mq. 33,00, confinante con spazio di manovra, box auto di cui al sub 9, terrapieno, salvo se altri. Localizzazione e accessibilità: Il locale fa parte di un edificio composto da un piano seminterrato, un piano terra, un piano primo e un piano secondo, realizzato a partire dal 1967, ubicato in zona edificata periferica, lungo la strada SR 207 Nettunense. La viabilità è costituita dalla Via ridetta che collega il Comune di Anzio con l'ambito territoriale dei Castelli Romani nonché con la Viabilità che connette e collega direttamente al sovra sistema extraurbano (Pontina, GRA e Autostrade). Per quanto riguarda l'accessibilità della zona si rileva che la stessa è servita da mezzi pubblici di trasporto comunale, con fermata ricavata a breve distanza. Inoltre a poche centinaia di metri è presente la stazione ferroviaria di Lavinio - Lido di Lavinio. Infine lo stesso dista circa Km. 6,00 da Anzio e Km. 10,00 da Nettuno, verso sud. Mentre verso nord dista circa Km. 10,00 dallo svincolo della Pontina e da Aprilia, nonché circa 50 Km. da Roma. Infine la zona è dotata di attrezzature e servizi di quartiere, esercizi commerciali variamente ubicati ai piani terra degli edifici, oltre un centro commerciale denominato "Zodiaco", ubicato sempre in prossimità della stazione ferroviaria. Carenti sono gli spazi adibiti a parcheggio pubblico e marciapiedi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

N	Descrizione
1	Copia dell'elaborato redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008
2	Servizio fotografico appartamento
3	Servizio fotografico garage
4	Planimetria catastale appartamento
5	Planimetria catastale garage
6	Elaborato planimetrico attuale e storico con elenco sub
7	Visure catastale storica appartamento
8	Visure catastale storica garage
9	Mappa catastale
10	Concessione in sanatoria n. 5916/09 del 18/03/2009
11	Grafico sanatoria n. 5916/09
12	Perizia giurata
13	Certificato idoneità statica
14	Copia atto di provenienza ultraventennale del 1967
15	Copia atto di proprietà del 2010
16	Planimetria di rilievo appartamento
17	Planimetria di rilievo garage
18	Stralcio PRG
19	Stralcio mappa satellitare
20	Stralcio NTA del PRG
21	Verbale di primo sopralluogo
22	Verbale di secondo sopralluogo
23	Istanza accesso atti amministrativi
24	Fascicolo indagini di mercato
25	Ricevuta trasmissione relazione a mezzo Pec
26	Ricevuta trasmissione relazione a mezzo racc. a/r
27	Descrizione bene pignorato per bando d'asta