
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rinaldi Danilo, nell'Esecuzione Immobiliare 285/2024 del R.G.E.

promossa da

****omissis****

contro

****omissis****

****omissis****

****omissis****

intervenuiti

****omissis****

****omissis****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto Unico.....	4
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarietà	6
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali	17
Stima / Formazione lotti	18
ALLEGATI.....	22
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 285/2024 del R.G.E.....	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 252.000,00	25



INCARICO

All'udienza del 05/09/2024, il sottoscritto Arch. Rinaldi Danilo, con studio in Piazza Santa Lucia, 5 - 00049 - Velletri (RM), email arch.rinaldi@hotmail.com, PEC d.rinaldi@pec.archrm.it, Tel. 3485618276, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **LOTTO UNICO:**

Bene N° 1 – Porzione di villetta bifamiliare ubicata ad Anzio (RM) - Via Bouganville 10, edificio D, interno 2, piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: 41.497414701772435, 12.598704035543712)



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Porzione di villetta bifamiliare ubicata ad Anzio (RM) - Via Bouganville 10, edificio D, interno 2, piano S1-T-1

DESCRIZIONE

Porzione di fabbricato con giardino esclusivo facente parte di un villino bifamiliare sito in Anzio (località Lavinio), in Via delle Bouganville 10, disposto su tre piani, di cui due fuori terra ad uso abitativo ed uno seminterrato ad uso garage e cantina.

Nello specifico l'immobile è così composto:

- al piano terra da un ingresso rialzato, un soggiorno, un disimpegno, una cucina, una stanza ed un bagno, per una superficie lorda di circa 65,00 mq abitativi, oltre ad un ampio portico ed un balcone aventi complessivamente 23,70 mq circa di superficie lorda coperta;

- al piano primo da un corridoio, un piccolo disimpegno, tre camere da letto, una vano armadio e due bagni, per una superficie abitativa lorda di circa 70,00, oltre ad un balcone di circa 13,00 mq di superficie lorda scoperta;

- al piano seminterrato, con unico accesso dalla rampa esterna, sono presenti due vani garage e cantina tra di loro comunicanti, un piccolo ripostiglio e un piccolo locale tecnico, per una superficie lorda complessiva di circa 83,60 mq.

Completa la proprietà un giardino ad uso esclusivo, in parte pavimentato, in parte tenuto a verde con alberature di piccolo e medio fusto, in parte occupato da rampa di accesso al piano S1, ed avente una superficie di circa 290,00mq.

L'immobile è sito a circa 1,00 km in linea d'aria dalla costa del litorale di Lavinio, in un quartiere a vocazione prevalentemente residenziale di tipo estensivo, con buona presenza di parcheggi liberi sulla pubblica via e servizi quali scuole pubbliche, aree verdi e piccole attività commerciali.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

N.B. La via catastalmente denominata Bouganville viene riportata anche come "Via delle Bouganvillae"



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Come relazionato dal professionista delegato dal G.E. per l'esame della documentazione ipotecaria e catastale in Atti:

"L'istanza di vendita risulta depositata in data 30 AGOSTO 2024 e, pertanto nei termini di cui all'art. 497 c.p.c."

[...]

"La nota di iscrizione a ruolo e le copie dichiarate conformi del titolo, dell'atto di precetto e dell'atto di pignoramento risultano depositate in data 15 luglio 2024, pertanto nel rispetto di quanto previsto dall'art. 557 c.p.c.. avendo il creditore precedente ritirato gli originali degli atti in data 11 luglio 2024"

[...]

"E' presente in atti la certificazione notarile sostitutiva della documentazione ipocatastale depositata in data 4 settembre 2024 e pertanto nei termini di cui all'art. 567 c.p.c."

TITOLARITÀ

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

- ****omissis**** (Proprietà 1/3)
- ****omissis**** (Proprietà 1/3)
- ****omissis**** (Proprietà 1/3)



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

- **omissis** (Proprietà 1/3)
- **omissis** (Proprietà 1/3)
- **omissis** (Proprietà 1/3)

N.B. Risulta la proprietà per la quota di 1/3 in regime di separazione dei beni per quanto riguarda **omissis** (informazioni ricavate da visura catastale).

CONFINI

- L'immobile distinto al N.C.E.U. al Foglio 27, part. 932, sub 2 (piani terra rialzato e primo contraddistinto con l'int. D-2) confina con la restante porzione di villino bifamiliare posto in aderenza (identificato con l'interno D-1), con Via delle Bouganville, con la particella 481 del foglio 27, salvo altri;

- L'immobile distinto al N.C.E.U. al Foglio 27, part. 932, sub. 4 (locali cantina e garage contraddistinto con l'int. D-2), confina con la restante porzione di villino bifamiliare posto in aderenza (identificato con l'interno D-1), con terrapieno su tre lati, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione PT	51,00 mq	64,80 mq	1	64,80 mq	3,06 m	Terra rialzato
Abitazione P1°	54,97 mq	69,70 mq	1	69,70 mq	3,00 m	Primo
Autorimessa/Cantina PS1	67,33 mq	83,60 mq	0,20	16,72 mq	2,36 m	Seminterrato
Giardino, pertinenza esclusiva	288,00 mq	292,00 mq	0,10	29,20 mq	0,00 m	Terra
Portico	18,80 mq	19,00 mq	0,45	8,55 mq	3,00 m	Terra rialzato
Balcone	3,30 mq	3,70 mq	0,25	0,93 mq	3,00 m	Terra rialzato
Balcone	10,35 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				193,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				193,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che le superfici sopra riportate risultano essere ricavate da rilievo, equiparabili a quelle assentite o ripristinabili allo stato legittimo, come da progetto allegato all'ultimo titolo edilizio o alla definizione di stato legittimo ai sensi dell'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001.

Risultano quindi escluse quelle comprendenti eventuali superfici non autorizzate, superfetazioni o ampliamenti non sanabili, etc..



Tale distinguo è da ritenersi necessario ai soli fini della stima del bene e della redazione della presente perizia.

Le superfici regolarmente autorizzate con apposito titolo edilizio possono risultare quindi leggermente difformi sia in diminuzione sia in maggiorazione dalla reale consistenza, come meglio evidenziato nella sezione "Regolarità edilizia" della presente relazione e sulle tavole allegate alla presente CTU (cfr. Allegati 4 e 5).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 28/03/1996	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 932, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 68 mq Rendita € 0,60 Piano S1
Dal 30/06/1987 al 28/03/1996	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 932, Sub. 2 Categoria A7 Cl.5, Cons. 7 vani Rendita € 2,01 Piano T-1
Dal 28/03/1996 al 10/10/2013	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 932, Sub. 2 Categoria A7 Cl.5, Cons. 7 vani Rendita € 1.120,71 Piano T-1
Dal 28/03/1996 al 10/10/2013	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 932, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 68 mq Rendita € 442,50 Piano S1
Dal 10/10/2013 al 29/07/2015	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 932, Sub. 2 Categoria A7 Cl.5, Cons. 7 vani Rendita € 1.120,71 Piano T-1
Dal 10/10/2013 al 29/07/2015	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 932, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 68 mq Rendita € 442,50 Piano S1
Dal 29/07/2015 al 05/09/2024	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 932, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 68 mq Superficie catastale 81 mq Rendita € 442,50 Piano S1
Dal 29/07/2015 al 05/09/2024	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 932, Sub. 2 Categoria A7 Cl.5, Cons. 7 vani



		Superficie catastale 139 mq Rendita € 1.120,71 Piano T-1
--	--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	932	2		A7	5	7 vani	139 mq	1120,71 €	T-1	
	27	932	4		C6	2	68 mq	81 mq	442,50 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste piena conformità catastale tra lo stato dei luoghi rilevato e l'ultima planimetria in atti del N.C.E.U.

Nello specifico:

- per quanto riguarda il **subalterno 2** (Abitazione Cat. A/7), non risulta inserita in planimetria il locale ripostiglio esterno realizzato a confine di proprietà (rif. Foto n.10), nella corte retrostante l'abitazione (lato sud).

Tuttavia, trattandosi di opere abusive che saranno oggetto di remissione in pristino, non si reputa necessario provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale in atti;

- Per quanto riguarda invece il **subalterno 4** (autorimessa Cat. C/6), si riscontra una diversa disposizione interna delle tramezzature, con la quale è stato suddiviso l'ampio garage, creando due vani principali e due cantine/locali tecnici, pur mantenendo l'originaria consistenza di superficie lorda iniziale.

Per questo subalterno, sarà sufficiente presentare una nuova planimetria D.O.C.F.A con causale "Diversa distribuzione degli spazi interni", al fine di allineare l'attuale situazione dei luoghi.

N.B. Si riscontra inoltre una incoerenza tra gli identificativi riportati in Catasto Fabbricati (Foglio 27, part. 932, subb. 2-4) e la Mappa Catastale al Catasto Terreni, la quale riporta il Foglio 27, part. 750 (Ente Urbano).

Per tale difformità andrà presentata una Istanza con Modello Unico al C.T. di Roma, recante richiesta di chiarimenti ed istruzioni per provvedere alla rettifica e all'allineamento degli identificativi della particella tra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati.



STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in stato conservativo discreto, sia internamente sia esternamente.

I materiali di finitura e l'impiantistica sottotraccia (pavimenti, rivestimenti ed impianti) risultano essere quelli originari risalenti all'edificazione del villino (1973).

Non si rilevano visivamente particolari fenomeni di condensa o infiltrazioni da solai e pareti, né crepe agli intonaci o deformazioni e danni alle strutture portanti che potrebbero far presagire instabilità delle fondazioni o delle strutture in generale.

Si segnalano da parte dei proprietari problematiche relative al convogliamento delle acque piovane durante il periodo con maggiori precipitazioni, con conseguente allagamenti saltuari del piano seminterrato (informazione assunta durante il sopralluogo e non verificabile dal sottoscritto CTU).

PARTI COMUNI

Dalla lettura del regolamento di condominio fornito dall'Amministratore, risultano parti comuni ed indivise fra i condomini:

"le strade degli accessi sulla pubblica via fino agli accessi dei singoli villini;
gli impianti di illuminazione delle strade ed il vano dove sono contenuti i relativi contatori;
l'autoclave ed il pozzo dell'acqua"

[...]

"oltre alle opere, le installazioni ed i manufatti in genere attinenti ad ogni villino, anche in particolare, il pozzo di smaltimento acque nere e quelle della acque bianche, e gli scarichi pluviali, fatta eccezione per i villini "C" e "D" che hanno il pozzo di smaltimento delle acque nere in comune fra loro".

L'immobile oggetto di pignoramento (D/2) risulta avere quindi l'impianto di smaltimento delle acque nere in comune con altro villino denominato "C";

Spetta inoltre all'appartamento "D/2" la sola quota per le spese di manutenzione ordinarie e straordinarie del pozzo dell'autoclave, avendo un accesso diretto alla pubblica via e rimanendo escluso dalla ripartizione millesimale delle spese per l'illuminazione e la manutenzione delle strade.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come da certificazione rilasciata dal Dirigente dell'area Tecnica 4 del Comune di Anzio in data 08/10/2024 al prot. 0089206/2024, l'immobile NON risulta gravato da Usi Civici o livello.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni:

Non ispezionabili, "eseguite con pilastri in c.a. su terreno compatto" (fonte: collaudo statico);

Esposizione:

Su più lati: Nord, Sud, Ovest;

Altezza interna utile:

Variabile nelle zone a spiovente da 2,50m a 3,65m circa (piano primo); H. 3,06m circa al piano terrazialzato; H. 2,36m circa il piano seminterrato;

Il locale ripostiglio esterno ha un'altezza di circa 1,93m interna.

Strutture verticali:

struttura a *"pilastri per tutta l'altezza del fabbricato, travi di collegamento dei medesimi portanti solaio"* (fonte: collaudo statico); *"i materiali impiegati [...] furono i seguenti: cemento ad alta resistenza tipo 425, ferro omogeneo, ghiaia lavata di ottima qualità e sempre sabbia a granula grossa pure ottima"* (fonte: collaudo statico).

Solai:

In laterocemento, ovvero di *"tipo misto con altezza di cm 18 e interasse 50"* (fonte: collaudo statico);

Copertura:

In laterocemento, a due falde inclinate, facente parte di fabbricato bifamiliare di maggiore grandezza;

Manto di copertura:

Tegole laterizio non coibentato; tegole tipo portoghese;

Pareti esterne:

In parte intonacate e tinteggiate con colori delle terre ed in parte in mattoni a vista di laterizio con zoccolatura di marmo di travertino;

Pareti interne:

Intonacate e tinteggiate con colori chiari ad eccezione delle camere da letto;

Pavimentazione interna:

In monocottura o bicottura di vari formati (20x20 o simili) e colorazioni (uniformi o decorate con motivi geometrici), realizzati negli anni '70;

Bagno e cucina con rivestimenti ad altezza circa 1,60-1,80m; scale rivestite in marmo;

Pavimentazione esterna:

Rampa di discesa al garage lastricata in scaglie grandi di marmo di travertino; Camminamenti lastricati con blocchi squadrati di marmo di travertino bianco; Scale rivestite in marmo;

Infissi esterni:

Infissi in legno e vetro singolo; Persiane a doppia anta in legno; Avvolgibili in legno o pvc nel soggiorno; Inferriate interposte tra le persiane e l'infisso interno.

Infissi interni:

Ante al battente in legno tamburato;



Impianto elettrico:

Sottotraccia a 220 V; Quadro elettrico con interruttori magnetotermici separati; Assente Dichirazione di Conformità impianti ai sensi del DM 37/08.

Impianto idrico:

Impianto realizzato sottotraccia con scarico dei reflui nel pozzo a dispersione;
Adduzione proveniente da Acqualatina per gli usi domestici e dal pozzo condominiale per l'irrigazione del giardino;

Impianto termico:

Caldaia standard 24kW e radiatori in alluminio in parte a colonne modulari, in parte a piastra (assente libretto di caldaia e ultimo rapport di controllo dei fumi);
Split inverter aria-aria nella camera del piano primo, Potenza stimata 9000BTU (da verificare il funzionamento e lo stato di manutenzione);

Altri impianti:

Parabola satellitare (da verificare l'allaccio ed il funzionamento);

Terreno esclusivo:

Corte esclusiva in parte pavimentata in parte a giardino;

Posto auto:

Possibilità di parcheggiare all'interno della corte esclusiva e nel garage;

Soffitta, cantina o simili:

Garage attualmente utilizzato sia come garage, sia come cantina;

Dotazioni condominiali:

Pozzo condominiale per l'irrigazione;

Altro:

Cancello carrabile con apertura manuale; Cancello pedonale; Recinzioni di confine con Via Bouganville realizzata in mattoni di tufo non intonacati e soprastante maglia in calcestruzzo o similare.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra **omissis** con il proprio nucleo familiare.
La sig.ra risulta comproprietaria dell'immobile per la quota di 1/3.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/09/1977 al 29/07/2015	**omissis**	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vittorino Squillaci	07/09/1977	201031	5071
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 2	17/09/1977	19749	16244
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	15/09/1977	6413	
Dal 29/07/2015	**omissis**	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Bruno	29/07/2015	88979	6785
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Uff. Provinciale di Roma - Territorio. Servizio di Pubblicità immobiliare di Roma 2	03/08/2015	31994	23044
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 risulta attualmente invariata.

N.B. L'Atto di Donazione del 29 luglio 2015, come riportato all'interno della Relazione Notarile in Atti, "con sentenza del Tribunale di Ragusa annotata di trascrizione presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 20 gennaio 2021 ai nn. 2420/346, è stato dichiarato inefficace nei confronti del **omissis**".



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 aggiornate al 28/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Agenzia del Territorio di Roma 2 il 31/10/2017

Reg. gen. 50598 - Reg. part. 34764

Quota: 1/1

A favore di **omissis**

Contro **omissis**, **omissis**, **omissis**

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Agenzia del Territorio di Roma 2 il 29/08/2024

Reg. gen. 47779 - Reg. part. 35349

Quota: 1/1

A favore di **omissis**

Contro **omissis**, **omissis**, **omissis**

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade all'interno delle Zone "B - AREE EDIFICATE E/O DI COMPLETAMENTO", Sottozona "B/1 - Zone Sature" del Piano Regolatore Generale del Comune di Anzio (RM), Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell'11 marzo 2002, Deliberazione della Giunta Regionale del 17 dicembre 2004, n. 1259.

La Sottozona B/1 è normata dall'art. 15.1 delle N.A.T. di Piano, del quale si riporta un breve estratto:

[...]

Sono le zone "sature" costruite prevalentemente nel secondo dopoguerra con interventi temporalmente differiti e con difformità volumetriche a volte anche notevoli.

Esse comprendono gli interventi in essere, non realizzati del tutto o parzialmente realizzati o realizzati con misure difformi alle prescrizioni definite dal P.R.G. vigente al momento della costruzione ovvero non ancora costruiti ma concessi con patto ancora valido con l'Amministrazione comunale. In queste aree valgono i parametri stabiliti negli atti amministrativi.

E' prevista la ristrutturazione, la demolizione e ricostruzione, totale o parziale. In ogni caso, al fine di migliorare l'assetto qualitativo del luogo nonché la vivibilità delle abitazioni, secondo i criteri stabiliti nell'articolo precedente, è consentito un aumento di superficie pari a un massimo del 15%. Questa percentuale aumenta fino al 20%

per cento nel caso in cui mediante l'unione di due o più fabbricati si determini una migliore e qualitativamente superiore, organizzazione degli spazi liberi, di parcheggio e di verde.

- *Nel caso in cui il fabbricato esistente non abbia sviluppato la volumetria prevista dalla normativa del P.R.G. vigente al momento del rilascio della concessione edilizia, è ammesso di realizzare la superficie*



mancante e di usufruire del "bonus" del 15 o 20% sul totale della superficie che si sarebbe potuta realizzare.

• *Nel caso invece che sia stata superata la volumetria prevista dalla normativa di P.R.G. vigente al momento del rilascio della concessione edilizia, non è consentito nessun aumento di superficie utile.*

[...]

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'immobile risulta agibile.

Il villino di cui l'immobile è parte è stato edificato in forza di **Licenza Edilizia n. 6068/7913, rilasciata dal Comune di Anzio il 9 giugno 1972;**

Per esso è stata rilasciata in data 6 marzo 1974 "**Autorizzazione di Abitabilità**" relativa ai quattro villini (A-B-C-D) facenti parte della lottizzazione effettuata in forza della Licenza sopra citata, a seguito di richiesta presentata dalla Soc. ****omissis**** con sede in Latina.

L' Inizio dei Lavori risulta dichiarato in data 18 febbraio 1972;

La Fine dei Lavori risulta dichiarata in data 29 novembre 1973.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

N.B. Il sottoscritto ha effettuato Istanza di Accesso agli Atti presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico comunale registrata con prot. 008128 del 13/09/2024 ed ha potuto visionare l'intero fascicolo riguardata la Licenza Edilizia n. 6068/7913 più altre, riscontrando la mancanza dell'Elaborato Grafico allegato alla Licenza, oltre che della Licenza stessa.

Avendo lo scrivente constatato che, come da precedente ricerca effettuata da altro tecnico anch'essa in fase di accesso agli atti (richiesta registrata con prot. 95868 del 16/12/2021), **risultava già irreperibile il Grafico di Progetto**, si è provveduto a far richiesta di rilascio copia della dichiarazione di irreperibilità attestata con protocollo 0002825/2022 del 14/01/2022 al precedente tecnico (non avendo ritenuto opportuno il tecnico comunale aggiornare tale attestazione di irreperibilità alla data attuale intestandola direttamente allo scrivente).



Ciò premesso, ai fini della verifica della regolarità edilizia dell'immobile, si ritiene di poter applicare la definizione di "stato legittimo" dell'immobile come disciplinato dall'art. 9-bis, comma 2 del Testo Unico dell'Edilizia, e cioè:

[...]

"1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni.

Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi".

Si ritiene quindi poter equiparare la planimetria catastale in atti allo "stato legittimo" dell'immobile, facendone le dovute considerazioni in merito alle eventuali difformità riscontrabili.

ELENCO DELLE DIFFORMITA' DALL'ULTIMO TITOLO RILASCIATO (PLANIMETRIA CATASTALE):

- 1) Si riscontra al piano seminterrato la diversa distribuzione interna, che ha generato la creazione di due vani principali e due locali accessori; Non si riscontrano aumenti di cubatura o superficie;
- 2) Al piano terra non si riscontrano difformità;
- 3) Al piano primo non si riscontrano difformità;
- 4) Nel lotto di terreno esclusivo e pertinente all'abitazione, risulta realizzato un locale ripostiglio staccato dall'abitazione, in muratura, posto a confine con altre proprietà, sul lato sud della corte.

IPOTESI DI SANABILITA':

A parere dello scrivente, le opere di cui al **punto 1)** risultano sanabili, in quanto aventi la caratteristica della cosiddetta "doppia conformità", verificatasi cioè quando *"l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda"* (cfr. art. 37, comma 4 D.P.R. 380/2001;

Per queste sarà sufficiente presentare una Cila in Sanatoria (o tardiva) ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001, con contestuale pagamento di sanzione di € 1.000,00 per comunicazione tardiva (cfr.



comma 5 dell'art. 6- bis D.P.R. 380/2001).

Per quanto riguarda invece il locale ripostiglio di cui al punto 4), lo stesso non risulta sanabile in quanto, seppur non comportante aumento di cubatura o superficie abitativa né carico urbanistico, risulta realizzato a confine con altre proprietà e non rispetta dunque le distanze minime dai confini, e per esse se ne prevede la rimessione in pristino.

Lo stesso inoltre non rientrerebbero neppure nella definizione di locale tecnico o tecnologico in quanto trattasi di mero ripostigli o locale di sgombero.

Le spese da portare in detrazione in fase di stima e da affrontare per la presentazione della Cila in sanatoria, comprensiva di spese tecniche, diritti di istruttoria, oblazioni comunali a titolo di multa (anche sulla base della stima dei lavori), opere edili di ripristino, conferimento a discarica e smaltimento inerti, etc., ammontano in via orientativa ad € 5.000,00, e saranno decurtate nella stima del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 200,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 200,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 120,00

N.B. Vedasi per ulterior dettagli, l'Allegato 10, inerente l'estratto conto ed al regolamento di condominio forniti dall'amministratore di condominio (condominio "EDIL POGGIO", gestito dallo Studio Nagni Fabrizio).



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 – Porzione di villetta bifamiliare ubicata ad Anzio (RM) - Via Bouganville 10, edificio D, interno 2, piano S1-T-1

Porzione di fabbricato facente parte di un villino bifamiliare sito in Anzio (località Lavinio), in Via delle Bouganville 10, disposto su tre piani, di cui due fuori terra ad uso abitativo ed uno seminterrato ad uso garage e cantina. Nello specifico l'immobile è così composto: - al piano terra da un ingresso rialzato, un soggiorno, un disimpegno, una cucina, una stanza ed un bagno, per una superficie lorda di circa 65,00 mq abitativi, oltre ad un ampio portico ed un balcone aventi complessivamente 23,70 mq circa di superficie lorda coperta; - al piano primo da un corridoio, un piccolo disimpegno, tre camere da letto, una vano armadio oltre, due bagni per una superficie abitativa lorda di circa 70,00, oltre ad un balcone di circa 13,00 mq di superficie lorda scoperta; - al piano seminterrato, con unico accesso dalla rampa esterna, da due vani garage e cantina tra di loro comunicanti, da un piccolo ripostiglio e un piccolo locale tecnico, per una superficie lorda complessiva di circa 73,60 mq. Completa la proprietà un giardino esclusivo, in parte pavimentato, in parte tenuto a verde con alberature di piccolo e medio fusto, in parte occupato da rampa di accesso al piano S1, avente una superficie di circa 300,00mq.

L'immobile è sito a circa 1,00 km in linea d'aria dalla costa del litorale di Lavinio, in un quartiere a vocazione prevalentemente residenziale di tipo estensivo, con buona presenza di parcheggi liberi sulla pubblica via e servizi quali scuole pubbliche, aree verdi e piccole attività commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 932, Sub. 2, Categoria A7 - Fg. 27, Part. 932, Sub. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 252.000,00

Il metodo di stima si compone di due calcoli distinti: la "Stima Analitica", basata sull'indice di capitalizzazione teorico e la "Stima Sintetica", basata sul valore medio al metro quadro degli immobili assimilabili a quello oggetto di stima.

Il valore finale di stima è dato dalla media dei due calcoli ai quali andrà detratto il costo teorico delle spese occorrenti per il ripristino di eventuali abusi edilizi, eventuali pratiche di sanatorie, spese tecniche e oblazioni da valutarsi caso per caso.



STIMA ANALITICA

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare e le operazioni di stima sono le seguenti:

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

Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si deterranno le spese che normalmente si sostengono annualmente.

Il sottoscritto, fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di € 14.400,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (pari ad un canone mensile presunto di € 1.200,00 mensili).

Le spese medie annue (S) per:

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

costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 30 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S)

ove: R = € 14.400,00

ed S = € 14.400,00 x 30 : 100 = € 4.320,00

per cui si avrà:

€ 14.400,00 - € 4.320,00 = € 10.080,00 (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto (R - S) : $r = V$

ove r = 3,6 % (Saggio di capitalizzazione)

€ 10.080,00 / 0,036 = € 280.000,00 (valore dell'immobile con stima Analitica)



STIMA SINTETICA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, tenuto conto:

1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, qualità delle rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare al fine di valutare i consumi energetici ecc.
 2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano.
 3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio. La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.
- Immobile con destinazione residenziale.

RIEPILOGO CONSISTENZE:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,00 mq	64,80 mq	1	64,80 mq	3,06 m	Terra rialzato
Abitazione	54,97 mq	69,70 mq	1	69,70 mq	3,00 m	Primo
Autorimessa/Cantina	67,33 mq	83,60 mq	0,20	16,72 mq	2,36 m	Seminterrato
Giardino, pertinenza esclusiva	288,00 mq	292,00 mq	0,10	29,20 mq	0,00 m	Terra
Portico	18,80 mq	19,00 mq	0,45	8,55 mq	3,00 m	Terra rialzato
Balcone	3,30 mq	3,70 mq	0,25	0,93 mq	3,00 m	Terra rialzato
Balcone	10,35 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				193,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				193,15 mq		

Superficie Convenzionale complessiva: mq 193,15

Valore unitario: €/mq 1.300,00

(con €/mq 1.300,00 = Valore medio quotazioni OMI e Borsino Immobiliare, opportunamente ribassato o rialzato tenendo conto dello stato di conservazione/vetustà dell'immobile, dell'anno di costruzione e degli elementi costruttivi che aggiungono o detraggono valore al bene e alle aree comuni)

Valore complessivo stima sintetica =

mq 193,15 x €/mq 1.300,00 = € 251.095,00



VALORE MEDIO DI STIMA DEL BENE:

Il valore precedentemente ricavato viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ottenendo il valore medio di stima:

$(\text{€ } 280.000,00 + \text{€ } 251.095,000) : 2 = \text{€ } 265.550,00$

A detta cifra andranno infine detratte:

- Le spese tecniche per e le opere edilizie, le oblazioni ed i diritti, etc. meglio descritti nel capitolo "Regolarità Edilizia" della presente perizia, computate orientativamente in € 5.000,00,

- Una percentuale del 3% che tiene conto dell'inapplicabilità della garanzia per vizi dovuti alla vendita forzata (cfr. art. 2922 C.C. "Nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa [1490]":

computabili orientativamente in $\text{€ } 265.550,00 \times 0.03 = \text{€ } 8.000,00$

per cui si avrà:

$\text{€ } 265.550,00 - \text{€ } 5.000,00 - \text{€ } 8.000,00 = \text{€ } 252.550,00$

PREZZO BASE D'ASTA in cifra tonda : € 252.000,00 (Euro Duecentocinquantaduemila/00)

VALORE UNITARIO RISULTANTE:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Anzio (RM) - Via Bouganville 10, edificio D, interno 2, piano S1-T-1	193,15 mq	1.304,68 €/mq	€ 252.000,00	100,00%	€ 252.000,00
Valore di stima:					€ 252.000,00

Valore di stima: € 252.000,00

Valore finale di stima: € 252.000,00



ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo
2. Titolo di proprietà
3. Documentazione catastale
4. Rilievo stato dei luoghi
5. Tavola di confronto tra rilievo e ultima planimetria catastale
6. Inquadramento satellitare
7. Documentazione ufficio tecnico di Anzio
8. Documentazione fotografica
9. Quotazioni immobiliari
10. Documentazione condominiale
11. Invio bozza di perizia alle parti
12. Perizia versione privacy

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

Velletri, li 16/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rinaldi Danilo



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Porzione di villetta bifamiliare ubicata ad Anzio (RM) - Via Bouganville 10, edificio D, interno 2, piano S1-T-1

Porzione di fabbricato facente parte di un villino bifamiliare sito in Anzio (località Lavinio), in Via delle Bouganville 10, disposto su tre piani, di cui due fuori terra ad uso abitativo ed uno seminterrato ad uso garage e cantina. Nello specifico l'immobile è così composto:

- al piano terra da un ingresso rialzato, un soggiorno, un disimpegno, una cucina, una stanza ed un bagno, per una superficie lorda di circa 65,00 mq abitativi, oltre ad un ampio portico ed un balcone aventi complessivamente 23,70 mq circa di superficie lorda coperta;

- al piano primo da un corridoio, un piccolo disimpegno, tre camere da letto, una vano armadio oltre, due bagni per una superficie abitativa lorda di circa 70,00, oltre ad un balcone di circa 13,00 mq di superficie lorda scoperta;

- al piano seminterrato, con unico accesso dalla rampa esterna, da due vani garage e cantina tra di loro comunicanti, da un piccolo ripostiglio e un piccolo locale tecnico, per una superficie lorda complessiva di circa 73,60 mq.

Completa la proprietà un giardino esclusivo, in parte pavimentato, in parte tenuto a verde con alberature di piccolo e medio fusto, in parte occupato da rampa di accesso al piano S1, avente una superficie di circa 300,00mq. L'immobile è sito a circa 1,00 km in linea d'aria dalla costa del litorale di Lavinio, in un quartiere a vocazione prevalentemente residenziale di tipo estensivo, con buona presenza di parcheggi liberi sulla pubblica via e servizi quali scuole pubbliche, aree verdi e piccole attività commerciali.

Identificativi al catasto Fabbricati:

- Fg. 27, Part. 932, Sub. 2, Categoria A7

- Fg. 27, Part. 932, Sub. 4, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica ed edilizia:

L'immobile ricade all'interno delle Zone "B - AREE EDIFICATE E/O DI COMPLETAMENTO", Sottozona "B/1 - Zone Sature" del Piano Regolatore Generale del Comune di Anzio (RM), Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell'11 marzo 2002, Deliberazione della Giunta Regionale del 17 dicembre 2004, n. 1259. La Sottozona B/1 è normata dall'art. 15.1 delle N.A.T. di Piano, del quale si riporta un breve estratto: [...] Sono le zone "sature" costruite prevalentemente nel secondo dopoguerra con interventi temporalmente differiti e con difformità volumetriche a volte anche notevoli. Esse comprendono gli interventi in essere, non realizzati del tutto o parzialmente realizzati o realizzati con misure difformi alle prescrizioni definite dal P.R.G. vigente al momento della costruzione ovvero non ancora costruiti ma concessi con patto ancora valido con l'Amministrazione comunale. In queste aree valgono i parametri stabiliti negli atti amministrativi. E' prevista la ristrutturazione, la demolizione e ricostruzione, totale o parziale. In ogni caso, al fine



di migliorare l'assetto qualitativo del luogo nonché la vivibilità delle abitazioni, secondo i criteri stabiliti nell'articolo precedente, è consentito un aumento di superficie pari a un massimo del 15%. Questa percentuale aumenta fino al 20% per cento nel caso in cui mediante l'unione di due o più fabbricati si determini una migliore e qualitativamente superiore, organizzazione degli spazi liberi, di parcheggio e di verde. • Nel caso in cui il fabbricato esistente non abbia sviluppato la volumetria prevista dalla normativa del P.R.G. vigente al momento del rilascio della concessione edilizia, è ammesso di realizzare la superficie mancante e di usufruire del "bonus" del 15 o 20% sul totale della superficie che si sarebbe potuta realizzare. • Nel caso invece che sia stata superata la volumetria prevista dalla normativa di P.R.G. vigente al momento del rilascio della concessione edilizia, non è consentito nessun aumento di superficie utile. [...]

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Il villino di cui l'immobile è parte è stato edificato in forza di **Licenza Edilizia n. 6068/7913, rilasciata dal Comune di Anzio il 9 giugno 1972;**

Per esso è stata rilasciata in data 6 marzo 1974 **"Autorizzazione di Abitabilità"** relativa ai quattro villini (A-B-C-D) facenti parte della lottizzazione effettuata in forza della Licenza sopra citata, a seguito di richiesta presentata dalla Soc. ****omissis**** con sede in Latina.

N.B. Il sottoscritto ha effettuato l'Accesso agli Atti presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico comunale registrata con prot. 008128 del 13/09/2024 ed ha potuto visionare l'intero fascicolo riguardata la Licenza Edilizia n. 6068/7913 più altre, riscontrando la mancanza dell'Elaborato Grafico allegato alla Licenza, oltre che della Licenza stessa.

Si ritiene quindi poter equiparare la planimetria catastale in atti allo "stato legittimo" dell'immobile, facendone le dovute considerazioni in merito alle eventuali difformità riscontrabili:

ELENCO DELLE DIFFORMITA' DALL'ULTIMO TITOLO RILASCIATO (PLANIMETRIA CATASTALE):

- 1) Si riscontra al piano seminterrato la diversa distribuzione interna, che ha generato la creazione di due vani principali e due locali accessori; Non si riscontrano aumenti di cubatura o superficie;
- 2) Al piano terra non si riscontrano difformità;
- 3) Al piano primo non si riscontrano difformità;
- 4) Nel lotto di terreno esclusivo e pertinente all'abitazione, risulta realizzato un locale ripostiglio staccato dall'abitazione, in muratura, posto a confine con altre proprietà, sul lato sud della corte.

Prezzo base d'asta: € 252.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 285/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 252.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Via Bouganville 10, edificio D, interno 2, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione di Villetta bifamiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 932, Sub. 2, Categoria A7 - Fg. 27, Part. 932, Sub. 4, Categoria C6	Superficie ragguagliata	193,15 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in stato conservativo discreto, sia internamente sia esternamente. I materiali di finitura e l'impiantistica sottotraccia (rivestimenti ed impianti) risultano essere quelli originari risalenti all'edificazione del villino (1973). Non si rilevano visivamente particolari fenomeni di condensa o infiltrazioni da solai e pareti, né crepe agli intonaci o deformazioni e danni alle strutture portanti che potrebbero presagire instabilità delle fondazioni o delle strutture in generale. Si segnalano da parte dei proprietari problematiche relative al convogliamento delle acque piovane durante il periodo con maggiori precipitazioni, con conseguente allagamenti saltuari del piano seminterrato (informazione assunta durante il sopralluogo e non verificabile dal sottoscritto CTU).		
Descrizione:	Porzione di fabbricato facente parte di un villino bifamiliare sito in Anzio (località Lavinio), in Via delle Bouganville 10, disposto su tre piani, di cui due fuori terra ad uso abitativo ed uno seminterrato ad uso garage e cantina. Nello specifico l'immobile è così composto: - al piano terra da un ingresso rialzato, un soggiorno, un disimpegno, una cucina, una stanza ed un bagno, per una superficie lorda di circa 65,00 mq abitativi, oltre ad un ampio portico ed un balcone aventi complessivamente 23,70 mq circa di superficie lorda coperta; - al piano primo da un corridoio, un piccolo disimpegno, tre camere da letto, una vano armadio oltre, due bagni per una superficie abitativa lorda di circa 70,00, oltre ad un balcone di circa 13,00 mq di superficie lorda scoperta; - al piano seminterrato, con unico accesso dalla rampa esterna, da due vani garage e cantina tra di loro comunicanti, da un piccolo ripostiglio e un piccolo locale tecnico, per una superficie lorda complessiva di circa 73,60 mq. Completa la proprietà un giardino esclusivo, in parte pavimentato, in parte tenuto a verde con alberature di piccolo e medio fusto, in parte occupato da rampa di accesso al piano S1, avente una superficie di circa 300,00mq. L'immobile è sito a circa 1,00 km in linea d'aria dalla costa del litorale di Lavinio, in un quartiere a vocazione prevalentemente residenziale di tipo estensivo, con buona presenza di parcheggi liberi sulla pubblica via e servizi quali scuole pubbliche, aree verdi e piccole attività commerciali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla sig.ra **omissis** , comproprietaria per 1/3, con il proprio nucleo familiare.		

