
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Muscato Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 337/2023 del R.G.E.

promossa da

****omissis****

contro

****omissis****

****omissis****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto Unico.....	4
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Stima / Formazione lotti	14
STIMA ANALITICA.....	14
STIMA SINTETICA	15
ALLEGATI	17
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 337/2023 del R.G.E.....	20
Lotto Unico - Prezzo a base d'asta: € 48.000,00	20



INCARICO

All'udienza del 21/09/2023, il sottoscritto Arch. Muscato Mauro, con studio in Via Camillo Mada, 18 - 00049 - Velletri (RM), email mauromuscato@gmail.com, PEC m.muscato@pec.archrm.it, Tel. 346 41 28 200, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Anzio (RM) - Via Giuseppe Verdi 89, piano S1 (Coord. Geografiche: 41°32'30.2"N 12°35'57.0"E)



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Anzio (RM) - Via Giuseppe Verdi 89, piano S1

DESCRIZIONE

Locali magazzino, cantina e accessori, siti nel Comune di Anzio (RM), in Via Giuseppe Verdi 89, al piano seminterrato di una villetta residenziale, distinti in Catasto Urbano al Foglio 2, Particella 1311, Subalterno 502 del medesimo Comune.

L'immobile è localizzato in un'area periferica del territorio comunale, avente caratterizzazione prevalente di tipo misto residenziale estensiva (villette a uno o due piani fuori terra) ed agricola (sia privata, sia intensiva).

La zona, in quanto periferica, risulta priva di particolare servizi generali, dotata delle urbanizzazioni primarie quali strade ed illuminazione pubblica, e dista circa 13 km dal centro storico di Anzio.

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.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta depositata nei termini rispetto all'istanza di vendita

TITOLARITÀ

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

- ****omissis**** (Nuda proprietà 1/1)
- ****omissis**** (Uso 1/1)

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

- ****omissis**** (Nuda proprietà 1/1)
- ****omissis**** (Uso 1/1)



CONFINI

L'immobile confina da un lato con Via Verdi, su tre lati con il giardino identificato in Catasto con il Foglio 2, part. 1311, sub. 501, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	119,40 mq	142,00 mq	0,3	42,60 mq	2,75 m	S1
Intercapedine	29,40 mq	38,00 mq	0,1	3,80 mq	1,95 m	S1
Rampa e camminamenti esterni	60,00 mq	70,00 mq	0,15	10,50 mq	0,00 m	S1-T
Totale superficie convenzionale:				56,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				56,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/09/2005 al 28/06/2006	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1311 Categoria A7 Cl.3, Cons. 7,5 Rendita € 871,52 Piano S1-T
Dal 28/06/2006 al 13/11/2009	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1311 Categoria A7 Cl.3, Cons. 7.5 Rendita € 87.152,00 Piano S1-T
Dal 13/11/2009 al 05/04/2016	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1311, Sub. 502 Categoria C2 Cl.1, Cons. 125 Rendita € 432,53 Piano S1
Dal 05/04/2016 al 05/04/2016	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1311, Sub. 502 Categoria C2 Cl.1, Cons. 125 Superficie catastale 146 mq Rendita € 432,53 Piano S1



Dal 05/04/2016 al 26/09/2023	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1311, Sub. 502 Categoria C2 Cl.1, Cons. 125 Superficie catastale 146 mq Rendita € 432,53 Piano S1
------------------------------	--------------------	--

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	
	2	1311	502		C2	1	125	146 mq	432,53 €	S1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato e l'ultima planimetria in atti del Catasto Urbano (prot. n. RM1633454 del 13/11/2009).

In particolare si rileva:

- il cambio di utilizzazione dell'intercapedine, convertita senza titolo in ufficio e lavanderia;
- la realizzazione di una portafinestra in corrispondenza della lavanderia e di una porta di accesso in corrispondenza dell'ufficio (in origine entrambi facenti parte dell'intercapedine);
- la differente disposizione delle tramezzature interne ai locali magazzino e cantina.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta esternamente in stato conservativo buono, mentre internamente risulta non rifinito, con pareti non intonacate e tinteggiate, pavimentazioni e massetti del tutto mancanti nei locali magazzino.

Risulta invece rifinita con pavimentazioni, intonaci e tinteggiature l'intercapedine perimetrale, utilizzata impropriamente come locali d'ufficio e di servizio (loc. tecnici e/o lavanderia).



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: plinti e travi in c.a.;
Esposizione: plurima;
Altezza interna utile: 2.80m i magazzini; 1.95m l'intercapedine;
Strutture verticali: muratura di mattoni di tufo e pilastri in c.a.;
Solai: in laterocemento, non intonacati all'intradosso;
Copertura del fabbricato: a padiglione a quattro falde inclinate;
Manto di copertura: tegole in cotto;
Pareti esterne; intonacate e tinteggiate;
Pareti interne: Senza intonaco, con mattoni a vista i magazzini; intonacate e tinteggiate le intercapedini laterali;
Pavimentazione interna: mancante nei magazzini, mancante il massetto di allettamento; pavimenti in gres 15x15 nell'intercapedine laterale;
Infissi esterni: infissi mancanti o coperti con plexiglass, inferriate in ferro; serranda basculante in metallo nel magazzino;
Infissi interni: porte tamburate nell'intercapedine;
Scale: in c.a. nel magazzino;
Impianto elettrico: con fili volanti e canaline nel magazzino 1, mancante nel magazzino 2; impianto su canaline a 230v nell'intercapedine (utilizzata come ufficio e lavanderia);
Impianto idrico: presente nell'intercapedine, utilizzata come lavanderia;
Impianto termico: radiatori in alluminio presenti nell'intercapedine utilizzata come ufficio e lavanderia, con generatore a caldaia standard presente nella soprastante abitazione;
Altri impianti: fossa settica nel piano seminterrato (locale magazzino 2), la quale serve anche l'appartamento posto al piano terra rialzato;
Terreno esclusivo: risultano di proprietà esclusiva la rampa con accesso diretto dal cancello carrabile, ed il piccolo camminamento esterno che porta all'intercapedine (utilizzato come ufficio)
Posto auto: possibilità di parcheggio esterno al lotto e sulla rampa;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo:

L'immobile risulta occupato dal figlio dell'esecutata sig. ****omissis****.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/1973 al 12/07/2006	**omissis**	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Terzi di Anzio	07/12/1973	2985	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	18/12/1973	30722	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/07/2006 al 13/04/2016	**omissis**	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vitigliano di Roma	28/06/2006	401166	18440
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	12/07/2006	27740	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/04/2016 al 25/09/2023	**omissis**	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pantano di Roma	05/04/2016	70126	22870
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	13/04/2016	11575	
		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;

Per quanto riguarda l'Atto a rogito notaio Pantano di Roma del 5.4.2016 rep. 70126/22870, risulta a margine della Trascrizione presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 13.4.2016 al n. 11575 di form. la seguente annotazione:
Annotazione di inefficacia parziale n. 7826 del 9.12.2022 nei confronti di ****omissis**** come negli atti della presente procedura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Pignoramento Immobiliare** derivante da Esproprio immobiliare
Iscritto a Velletri il 25/09/2023
Reg. gen. 36751 - Reg. part. nd
Importo: € 37.732,99
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****, ****omissis****

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Velletri il 10/10/2017
Reg. gen. 11323 - Reg. part. 2017
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****, ****omissis****
Note: Domanda giudiziale n. 31375 dell'11.9.2019 in favore di ****omissis****. (ora creditore precedente) contro ****omissis**** e ****omissis**** (esecutati) derivante da revoca atti soggetti a trascrizione, Pubblico Ufficiale Tribunale di Velletri in data 10.10.2017 rep. 11323/2017



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile rientra all'interno delle zone omogenee B1 - Sature della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell'11 marzo 2002, approvazione di Giunta Regionale 17 dicembre 2004 n. 1259.

Si riporta di seguito un estratto delle Norme Tecniche di Attuazione di Piano relative alle zone di cui in oggetto:

[...]

15.1 B/1.

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.
- Nel caso di lotti liberi non individuati nella cartografia alla scala 1:2000 (e non derivanti da frazionamenti eseguiti dopo la data di adozione delle presenti norme) valgono le prescrizioni del successivo articolo 15.2 B/2.

[...]



REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'immobile risulta edificato inizialmente senza titolo edilizio, per poi essere stato sanato mediante il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria del 25 ottobre 2005, prat. 995, Domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge n. 724/94, avente protocollo n. 7637 del 1 marzo 1995; Successivamente risulta depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale, una "CILA per interventi di edilizia libera" (art. 6 comma 2, lett. a ed e-bis, DPR 380/2001) avente protocollo di arrivo n. 12209 del 18 marzo 2016, con la quale si procedeva allo "S corporo del locale deposito posto al Piano S1 dall'u.i. Abitazione posta al piano primo con suddivisione e assegnazione di corti esclusive".

Per quanto riguarda i locali oggetto di pignoramento posti al piano seminterrato del fabbricato, si rilevano le seguenti difformità (come meglio indicato all'interno dell'Allegato 6 della presente perizia):

1. Diversa distribuzione tramezzature interne, realizzate in parte con mattoni di tufo non intonacati, ed in parte demoliti o mai realizzati;
2. Apertura di un passaggio su muratura portante perimetrale, per consentire l'accesso diretto all'intercapedine posta sul lato sud-est del piano S1;
3. Realizzazione opera in cemento armato (scala di collegamento tra i due piani del fabbricato) con contestuale taglio del solaio tra il piano seminterrato e il piano terra rialzato (abitazione non oggetto di pignoramento);
4. Installazione fossa imhoff a servizio della soprastante abitazione all'interno del locale magazzino, attualmente non rifinito e privo di massetti e pavimentazione;
5. Cambio di utilizzazione d'uso dei locali intercapedine, ad oggi aventi funzione di lavanderia, zona ufficio e archivio;

Per le sopra descritte difformità occorre fare una distinzione puntuale:

Le opere di cui ai punti 1) sono considerate sanabili mediante la presentazione di una Cila in Sanatoria con contestuale sanzione pecuniari di euro 1.000,00 per mancata comunicazione (art. 6-bis del D.P.R. 380/2001), in quanto dotate di doppia conformità ai sensi degli artt. 36 e 37 del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001);

Le opere di cui al punto 4), ovvero la realizzazione dell'impianto di scarico dei reflui mediante fossa imhoff, non risultando a norma secondo i dettami della normativa vigente (D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., D.G.R. 219 del 13/05/2011 e relativi allegati), andrà rimossa a spese di entrambe le unità abitative servite dalla stessa;

Le opere di cui ai punti 2) e 3), risultano invece non sanabili, in quanto di natura strutturale o interessanti le strutture esistenti, per le quali sussiste l'obbligo di denuncia preliminare presso il Genio Civile (Open Genio) ai sensi degli artt. 93 e 94 del D.P.R. 380/2001.

Tali opere andranno certamente demolite al fine di ripristinare lo stato dei luoghi antecedente gli abusi edilizi descritti.

Le opere di cui al punto 5), andranno ripristinate, ovvero andrà semplicemente ricostituito l'originario uso dei locali, attualmente utilizzati come uffici/archivio e lavanderia, alla originaria funzione di intercapedine dei locali magazzino.



Ai fini della stima del bene in oggetto, si consideri orientativamente il seguente prospetto di spesa, da applicare in detrazione:

- Spesa tecnica per presentazione delle pratiche edilizie di sanatoria e rimessione in pristino, per le opere rilevate al punto 1): euro 2.500,00;
- Sanzioni pecuniarie e diritti di segreteria/istruttoria, per le opere rilevate al punto 1): euro 1.200,00;
- Demolizione e smaltimento dei materiali oggetto di demolizione e ripristino rilevati ai punti 2), 3) : € 3.000,00;
- Demolizione o sigillatura della fossa imhoff attuale e realizzazione del nuovo impianto di smaltimento dei reflui rilevato al punto 4), mediante realizzazione di vasca di fitodepurazione, comprensiva di progetto e relazioni tecniche occorrenti, diritti di segreteria, etc.: € 7.500,00;

Risulta in totale una spesa di euro 14.200,00 circa per provvedere a quanto sopra descritto, di cui si terrà conto in fase di stima del bene oggetto di pignoramento.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Anzio (RM) - Via Giuseppe Verdi 89, piano S1
Locali magazzino, cantina e accessori, siti nel Comune di Anzio (RM), in Via Giuseppe Verdi 89, al piano seminterrato di una villetta residenziale, distinti in Catasto Urbano al Foglio 2, Particella 1311, Subalterno 502 del medesimo Comune. L'immobile è localizzato in un'area periferica del territorio comunale, avente caratterizzazione prevalente di tipo misto residenziale estensiva (villette a uno o due piani fuori terra) ed agricola (sia privata, sia intensiva). La zona, in quanto periferica, risulta priva di particolare servizi generali, dotata delle urbanizzazioni primarie quali strade ed illuminazione pubblica, e dista circa 13 km dal centro storico di Anzio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1311, Sub. 502, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Uso (1/1)
Valore di stima del bene: € 48.000,00

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 € 4.200,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (pari ad un canone mensile reale di € 350,00).

Le spese medie annue (S) per:

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

costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 35 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere

(R - S) ove:

R = € 4.200,00

ed S = € 4.200,00 x 35 : 100 = € 1.470,00

€ 4.200,00 - € 1.470,00 = € 2.730,00 (canone annuo netto).

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

ove r = 4,5 %

€ 2.730,00 / 0,045 = € **60.666,00** (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
Magazzino	119,40 mq	142,00 mq	0,3	42,60 mq	2,75 m	S1
Intercapedine	29,40 mq	38,00 mq	0,1	3,80 mq	1,95 m	S1
Rampa e camminamenti esterni	60,00 mq	70,00 mq	0,15	10,50 mq	0,00 m	S1-T
Totale superficie convenzionale:				56,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				56,90 mq		

- Superficie Convenzionale complessiva: mq. 56,90
- Valore medio OMI = € 1.350,00
- Valore medio Borsino Immobiliare: € 1.210,00
- Valore unitario medio OMI-Borsino = € 1.280,00
- Riduzione percentuale, che tiene conto dello stato di conservazione dell'immobile e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, conteggiato leggermente in diminuzione visto lo stato di conservazione scadente e la mancanza delle rifiniture interne dell'immobile) = - 10%
- Valore risultante = € 1.280,00 - 10% = € **1.152,00**

Valore complessivo stima sintetica = mq 56,90 x €/mq 1.152,00 = € **65.548,80**

Il valore così ricavato viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ottenendo:



$(€ 60.666,00 + € 65.548,80) : 2 = € 63.107,40$

A detta cifra andrà detratta:

1) una quota del 2% sul valore iniziale in quanto l'immobile acquistato tramite asta giudiziaria non beneficia della garanzia per vizi (art. 2922 del c.c.): $€ 63.107,40 \times 2\% = € 1.262,15$;

2) le quote spesa relative alle pratiche edilizie e al ripristino degli abusi elencati nella sezione "Regolarità Edilizia" della presente perizia = € 14.200,00

per cui si avrà : $€ 63.107,40 - € 1.262,15 - € 14.200,00 = € 47.645,25$

PREZZO BASE D'ASTA in cifra tonda : € 48.000,00 (Euro quarantottomila/00)

VALORE UNITARIO RISULTANTE:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Anzio (RM) - Via Giuseppe Verdi 89, piano S1	56,90 mq	843,58 €/mq	€ 48.000,00	100,00%	€ 48.000,00
Valore di stima:					€ 48.000,00



ALLEGATI

1. *Verbali di sopralluogo*
2. *Titoli di proprietà*
3. *Documentazione catastale*
4. *Relazione notarile di parte attrice*
5. *Relazione per l'esame della documentazione di fascicolo su incarico del Giudice*
6. *Rilievo stato dei luoghi*
7. *Documentazione edilizia comunale*
8. *Documentazione Fotografica*
9. *Quotazioni immobiliari*
10. *Inquadramento satellitare*
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 04/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Muscato Mauro



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Anzio (RM) - Via Giuseppe Verdi 89, piano S1
Locali magazzino, cantina e accessori, siti nel Comune di Anzio (RM), in Via Giuseppe Verdi 89, al piano seminterrato di una villetta residenziale, distinti in Catasto Urbano al Foglio 2, Particella 1311, Subalterno 502 del medesimo Comune. L'immobile è localizzato in un'area periferica del territorio comunale, avente caratterizzazione prevalente di tipo misto residenziale estensiva (villette a uno o due piani fuori terra) ed agricola (sia privata, sia intensiva). La zona, in quanto periferica, risulta priva di particolare servizi generali, dotata delle urbanizzazioni primarie quali strade ed illuminazione pubblica, e dista circa 13 km dal centro storico di Anzio.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1311, Sub. 502, Categoria C2

QUOTE IN VENDITA

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Uso (1/1)

DESTINAZIONE URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

Destinazione urbanistica: L'immobile rientra all'interno delle zone omogenee B1 - Sature della Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 23 dell'11 marzo 2002, approvazione di Giunta Regionale 17 dicembre 2004 n. 1259. Si riporta di seguito un estratto delle Norme Tecniche di Attuazione di Piano relative alle zone di cui in oggetto: [...] 15.1 B/1. 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. • Nel caso di lotti liberi non individuati nella cartografia alla scala 1:2000 (e non derivanti da frazionamenti eseguiti dopo la data di adozione delle presenti norme) valgono le prescrizioni del successivo articolo 15.2 B/2. [...]

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'immobile risulta edificato inizialmente senza titolo edilizio, per poi essere stato sanato mediante il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria del 25 ottobre 2005, prat. 995, Domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge n. 724/94, avente protocollo n. 7637 del 1 marzo 1995;

Successivamente risulta depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale, una "CILA per interventi di edilizia libera" (art. 6 comma 2, lett. a ed e-bis, DPR 380/2001) avente protocollo di arrivo n.



12209 del 18 marzo 2016, con la quale si procedeva allo "S corporo del locale deposito posto al Piano S1 dall'u.i. Abitazione posta al piano primo con suddivisione e assegnazione di corti esclusive".

Per quanto riguarda i locali oggetto di pignoramento posti al piano seminterrato del fabbricato, si rilevano le seguenti difformità (come meglio indicato all'interno dell'Allegato 6 della presente perizia):

1. Diversa distribuzione tramezzature interne, realizzate in parte con mattoni di tufo non intonacati, ed in parte demoliti o mai realizzati;
2. Apertura di un passaggio su muratura portante perimetrale, per consentire l'accesso diretto all'intercapedine posta sul lato sud-est del piano S1;
3. Realizzazione opera in cemento armato (scala di collegamento tra i due piani del fabbricato) con contestuale taglio del solaio tra il piano seminterrato e il piano terra rialzato (abitazione non oggetto di pignoramento);
4. Installazione fossa imhoff a servizio della soprastante abitazione all'interno del locale magazzino, attualmente non rifinito e privo di massetti e pavimentazione;
5. Cambio di utilizzazione d'uso dei locali intercapedine, ad oggi aventi funzione di lavanderia, zona ufficio e archivio;

Per le sopra descritte difformità occorre fare una distinzione puntuale:

Le opere di cui ai punti 1) sono considerate sanabili mediante la presentazione di una Cila in Sanatoria con contestuale sanzione pecuniaria di euro 1.000,00 per mancata comunicazione (art. 6-bis del D.P.R. 380/2001), in quanto dotate di doppia conformità ai sensi degli artt. 36 e 37 del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001);

Le opere di cui al punto 4), ovvero la realizzazione dell'impianto di scarico dei reflui mediante fossa imhoff, non risultando a norma secondo i dettami della normativa vigente (D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., D.G.R. 219 del 13/05/2011 e relativi allegati), andrà rimossa a spese di entrambe le unità abitative servite dalla stessa;

Le opere di cui ai punti 2) e 3), risultano invece non sanabili, in quanto di natura strutturale o interessanti le strutture esistenti, per le quali sussiste l'obbligo di denuncia preliminare presso il Genio Civile (Open Genio) ai sensi degli artt. 93 e 94 del D.P.R. 380/2001. Tali opere andranno certamente demolite al fine di ripristinare lo stato dei luoghi antecedente gli abusi edilizi descritti.

Le opere di cui al punto 5), andranno ripristinate, ovvero andrà semplicemente ricostituito l'originario uso dei locali, attualmente utilizzati come uffici/archivio e lavanderia, alla originaria funzione di intercapedine dei locali magazzino.

Prezzo a base d'asta: € 48.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 337/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO A BASE D'ASTA: € 48.000,00

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Via Giuseppe Verdi 89, piano S1		
Diritto reale:	Nuda proprietà Uso	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1311, Sub. 502, Categoria C2	Superficie	56,90 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta esternamente in stato conservativo buono, mentre internamente risulta non rifinito, con pareti non intonacate e tinteggiate, pavimentazioni e massetti del tutto mancanti nei locali magazzino. Risulta invece rifinita con pavimentazioni, intonaci e tinteggiature l'intercapedine perimetrale, utilizzata impropriamente come locali d'ufficio e di servizio (loc. tecnici e/o lavanderia).		
Descrizione:	Locali magazzino, cantina e accessori, siti nel Comune di Anzio (RM), in Via Giuseppe Verdi 89, al piano seminterrato di una villetta residenziale, distinti in Catasto Urbano al Foglio 2, Particella 1311, Subalterno 502 del medesimo Comune. L'immobile è localizzato in un'area periferica del territorio comunale, avente caratterizzazione prevalente di tipo misto residenziale estensiva (villette a uno o due piani fuori terra) ed agricola (sia privata, sia intensiva). La zona, in quanto periferica, risulta priva di particolare servizi generali, dotata delle urbanizzazioni primarie quali strade ed illuminazione pubblica, e dista circa 13 km dal centro storico di Anzio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

