TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zita Maria Cecilia, nell'Esecuzione Immobiliare 413/2023 del R.G.E.

promossa da:

ITACA SPV
Codice fiscale:
Via Alfieri,1
Conegliano(TV)

Contro:

Codice fiscale:

Nato a

Intervento:

AGENZIA DELLE ENTRATE – Riscossioni
Via Cristoforo Colombo n. 271
Roma



Firmato Da: MARIA CECILIA ZITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#:

SOMMARIO

Sommario 2
Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Completezza documentazione ex art. 567 4
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 6
Dati Catastali 7
Precisazioni 8
Patti 8
Stato conservativo 8
Servitù, censo, livello, usi civici 8
Caratteristiche costruttive prevalenti 8
Stato di occupazione 10
Provenienze Ventennali 10
Formalità pregiudizievoli 10
Normativa urbanistica 12
Regolarità edilizia 12
Vincoli od oneri condominiali 13
Stima / Formazione lotti 14
Riserve e particolarità da segnalare 17

Firmato Da: MARIA CECILIA ZITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#:

INCARICO

All'udienza del 09/01/2024, la sottoscritta Arch. Zita Maria Cecilia, con studio in , e_mail: , PEC: , Tel. - , Fax , veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito[1].

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dai seguenti immobili:

Bene N° 1 - Appartamento in villino, ubicato ad Anzio (RM) - Via Apollo n.4, interno 3, piani T -1^ (Coord. Geografiche: 41.51083515076837, 12.632634467111393)

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento ubicato in villino plurifamiliare ospitante tre unità immobiliari, disposto ai piani terra e primo e composto da ingresso, soggiorno, cucina, tre stanze, doppi servizi, un wc, oltre al portico, veranda, loggia e giardino.

La zona, ove è ubicato, a prevalente destinazione residenziale, si attesta lungo la direttrice della S.R. 207 Nettunense, ai margini di una zona a destinazione industriale/artigianale.

Nelle vicinanze (600m) si trova la stazione dei treni "Padiglione" che collega Roma con Anzio il cui centro abitato dista circa 8 Km.

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.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 06.10.2025.

L'accesso al bene è stato complicato dalla non collaborazione dell'esecutato, sono stati svolti diversi tentativi infruttuosi da parte della sottoscritta e del Custode Gidiziario nominato, fino al definitivo accesso avvenuto con la collaborazione dei Carabinieri della Stazione di Anzio autorizzato con decreto del 3 giugno 2025.

I tentativi di accesso compiuti dalla sottoscritta sono stati i seguenti:

- In data 5 marzo 2024 è stato tentato un primo accesso;
- in data 9 maggio 2024 è stato tentato un secondo accesso dopo aver concordato telefonicamente l'appuntamento con l'esecutato;
- in data 8 ottobre 2024 è stato tentato un terzo accesso da compiersi forzosamente con l'ausilio della forza pubblica che non si è presentata;

[1] Vedasi allegato A

Firmato Da: MARIA CECILIA ZITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#:

•In data 12 febbraio 2025 è stato tentato un quarto accesso alla presenza della forza pubblica, ma non è stato possibile accedere.
•In data 6 ottobre 2025 è stato possibile accedere all'immobile coadiuvati dalla forza pubblica intervenuta.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.
Come rilevato dall'Avvocato Francesco Corsi, che ha redatto la relazione di controllo, la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 sostituito dall'art. 1 Legge n. 302/98, è completa, il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, relative all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, è stato depositato.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale:

  Nato a

L'immobile viene posto in vendita per i diritti di piena proprietà (100/100).

CONFINI

Il bene confina con appartamento al sub 4, appartamento al sub 5 (int.1), corte al sub 6 (int.2), corte al sub 1 (int.1), particella 989, distacco con Via Apollo, salvo altri.

CONSISTENZA

Per il calcolo della consistenza e della superficie commerciale si è fatto riferimento al Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che per questa tipologia immobiliare e per la sua specifica utilizzazione, adottando il criterio di calcolo stabilito dal D.P.R. 138/98, indica debba essere calcolata sommando:
• A - superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, calcolati fino allo spessore massimo di 50 cm e nei tratti confinanti con le parti di uso comune, o con altre unità immobiliari, fino alla mezzeria, per uno spessore massimo di 25 cm.

Firmato Da: MARIA CECILIA ZITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#:

+

• B - superficie ponderata delle pertinenze esclusive di ornamento quali balconi, terrazzi e portici, che secondo i criteri indicati nel D.P.R 138/98, allegato C, qualora siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali), deve essere computata nella misura del 30% fino a metri quadrati 25, nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25.

+

• C – superficie ponderata delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare computata nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori, del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

• D – superficie ponderata della superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile pari a 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare e al 2% per le superfici eccedenti detto limite.

Dunque, eseguiti i rilievi e riportati graficamente, si è determinata la superficie commerciale dei beni non includendo nel calcolo le superfici relative ai manufatti abusivi non sanabili (magazzino ripostiglio e veranda al piano copertura).
Ovviamente i coefficienti applicati tengono conto delle peculiarità dell'immobile e derivano da considerazioni oggettive derivate dalla puntuale osservazione del bene:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	130,40 mq	161,40 mq	1	161,40 mq	3,00 m	PT-P1
Veranda	28,90 mq	31,55 mq	0,50	15,78 mq	0,00 m	P1
Loggia	13,55 mq	14,80 mq	0,30	4,44 mq	0,00 m	P1
Portico	4,00 mq	4,40 mq	0,50	2,20 mq	0,00 m	PT
Giardino	203,15 mq	210,15 mq	0,10	21,02 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				**204,84 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**204,84 mq**		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Firmato Da: MARIA CECILIA ZITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#:

CRONISTORIA DATI CATASTALI[2]

Periodo		Dati catastali
Dal 02/03/1985 al 26/05/1998		Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 990 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1000
Dal 26/05/1998 al 08/01/2026		Catasto **Terreni** Fg. 7, Part. 990 Qualità ENTE URBANO
Periodo		**Dati catastali**
Dal 20/12/1990 al 01/01/1992		Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 990, Sub. 7 Categoria F3
Dal 01/01/1992 al 11/05/1992		Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 990, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5
Dal 11/05/1992 al 30/01/1997		Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 990, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 1,03
Dal 30/01/1997 al 07/03/2007		Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 990, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 1,03
Dal 07/03/2007 al 27/09/2007		Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 990, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 777,27 Piano 1
Dal 27/09/2007 al 17/10/2007		Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 990, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 777,27 Piano 1
Dal 17/10/2007		Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 990, Sub. 7 Categoria A3

[2] Vedasi allegato C

Firmato Da: MARIA CECILIA ZITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#:

al 27/09/2008			Cl.2, Cons. 7 Rendita € 777,27 Piano 1
Dal 27/09/2008 al 09/11/2015			Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 990, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 777,27 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 08/01/2026			Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 990, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 174 mq Rendita € 777,27 Piano 1

DATI CATASTALI[3]

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	990	7		A3	2	7	174 mq	777,27 €	1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Cl.	Sup. ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
7	990				ENTE URBANO					

Corrispondenza catastale

L'ultima planimetria catastale in atti, presentata in data 27.09.2007, NON corrisponde allo stato dei luoghi.

Manca la rappresentazione del wc al piano terra ed essendo abusivi e non sanabili, non sono rappresentati il magazzino al piano terra e la veranda al piano terrazza in copertura.

[3] Vedasi allegato C

Firmato Da: MARIA CECILIA ZITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#:

Come meglio specificato più avanti, al capitolo sulla regolarità edilizia, il wc può essere regolarizzato mediante deposito di istanza, presso il Comune, quindi si ritiene non dover procedere all'aggiornamento catastale se non all'esito della stessa.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, hanno consentito l'individuazione dell'immobile.

PRECISAZIONI

Come da relazione preliminare del professionista delegato vi è congruenza al momento del pignoramento tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

L'immobile risulta occupato dal soggetto esecutato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in discrete condizioni conservative.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da riportare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI[4]

L'accesso ai beni per la verifica delle caratteristiche costruttive e per la determinazione della consistenza, è stato effettuato congiuntamente al Custode Giudiziario e alla forza pubblica in data 06.10.2025.

Si è accertato che l'immobile avente ingresso indipendente, consta di corte, magazzino/ripostiglio addossato al fabbricato e al muro di recinzione, appartamento dislocato ai piani terra rialzato e piano primo collegati da comoda scala interna che dà accesso anche al piano copertura praticabile parzialmente coperta da veranda in vetro con struttura in alluminio copertura con pannelli sandwich.

L'ingresso all'appartamento, proceduto da piccolo portico, si trova al piano terra rialzato e immette in un ambiente dal quale attraverso un disimpegno, si accede alle scale che conducono al piano primo costituito da ingresso sul quale affacciano cucina e soggiorno. Disimpegnate da ampio ambiente si trovano tre stanze e due bagni. Completano la proprietà una loggia e una veranda che gira su due fronti del fabbricato.

[4] Vedasi allegato D

Firmato Da: MARIA CECILIA ZITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#:

STRUTTURA: la costruzione dell'immobile, come dedotto dai documenti presenti nel fascicolo comunale, è avvenuta in assenza di titolo nel 1980, la struttura portante è costituita da fondazioni in c.a., solai in latero/cemento, murature portanti in blocchi di tufo[5].

IMPIANTI: l'immobile è dotato di impiantistica, priva di certificazione, per la quale si ritiene sia stata effettuata la normale manutenzione ordinaria resasi necessaria negli anni; sono presenti l'impianto elettrico del tipo sottotraccia canalizzato, citofonico, impianto idrico-sanitario con adduzione acqua dall'acquedotto comunale e scarico in fognatura, impianto termico costituito da caldaia alimentata a gas metano ubicata all'esterno e piastre in alluminio.

FINITURE ESTERNE: il fabbricato è intonacato e tinteggiato di colore bianco, la copertura piana è praticabile e parzialmente coperta da veranda. La corte è sistemata a giardino con percorsi pedonali pavimentati con betonelle. Il magazzino con coperta ad unica falda è intonacato e tinteggiato di colore giallo. La corte è completamente recintata con muri alti circa 2m. Il cancello d'ingresso in ferro con apertura a due battenti.

FINITURE INTERNE: le pareti sono intonacate e tinteggiate, i bagni e la cucina hanno pareti rivestite in gres ceramico; gli infissi in legno con doppio vetro singolo, sono schermati da persiane; i pavimenti interni sono in gres ceramico simil cotto posati a 45° e di diversa forma e colore nei bagni, le porte a battente sono del tipo tamburato con finitura in legno, il portoncino d'ingresso in legno.

DATI DIMENSIONALI: di seguito la tabella riportante le superfici e altezze di ogni ambiente nello stato attuale come rilevato:

	DESTINAZIONE D'USO	S.U.	S.L.	H.
		mq	mq	m
PIANO TERRA	INGRESSO1	7,80		3,00
	WC	1,40		
	DISIMPEGNO1	5,35		
	SCALA	11,35		
	TOT.	**25,90**	**36,00**	
PI ANO PRIMO	INGRESSO2	6,25		3,10
	CUCINA	12,80		
	SOGGIORNO	25,45		

[5] Vedasi Certificato idoneità statica. All.E

Firmato Da: MARIA CECILIA ZITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#:

	DISIMPEGNO2	10,65	
	LETTO1	10,50	
	LETTO2	11,35	
	LETTO3	16,30	
	BAGNO1	4,10	
	BAGNO2	7,10	
	TOT.	**104,50**	**125,40**
	PORTICO	4,00	4,40
	LOGGIA	13,55	14,80
	VERANDA	28,90	31,55
	CORTE	203,15	210,15

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI[6]

Si rimanda alla certificazione Notarile redatta dal dott. Notaio Niccolò Tiecco in data 3.01.2024 e alla relazione preliminare redatta dall'Avv. Francesco Corsi, dalla lettura dalle quali è possibile riportare quanto segue riguardo l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI[7]

Si rimanda alla certificazione Notarile redatta dal dott. Notaio Niccolò Tiecco in data 3.01.2024, alla relazione preliminare redatta dall'Avv. Francesco Corsi e alle ispezioni ipotecarie eseguite dalla sottoscritta[8] dalla lettura dalle quali è possibile riportare quanto segue riguardo l'immobile oggetto

[6] Vedasi allegati A e F
[7] Vedasi allegati F
[8] Vedasi allegato F

Firmato Da: MARIA CECILIA ZITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#:

di pignoramento:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 2 il 19/10/2007
  Reg. gen. 78840 - Reg. part. 23769
  Quota: 100/100
  Importo: € 280.000,00
  A favore di Banca di Roma S.p.A.
  Contro
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 140.000,00
  Rogante: Notaio Privitera Antonino
  Data: 17/10/2007
  N° repertorio: 41048
  N° raccolta: 24815
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Agenzia delle Entrate
  Iscritto a Roma 2 il 06/10/2017
  Reg. gen. 46113 - Reg. part. 7941
  Quota: 100/100
  Importo: € 72.403,70
  A favore di Banca di Roma S.p.A.
  Contro
  Capitale: € 36.201,85
  Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione
  Data: 05/10/2017
  N° repertorio: 9695
  N° raccolta: 9717

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Roma 2 il 27/12/2023
  Reg. gen. 71170 - Reg. part. 51270
  Quota: 100/100
  A favore di Itaca SPV
  Contro

Firmato Da: MARIA CECILIA ZITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#:

NORMATIVA URBANISTICA[9]

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Anzio, l'immobile oggetto della presente, in base alle norme del P.R.G. vigente, approvato con delibera di Giunta Regionale Lazio n. 1259 del 17/02/2004, ricade in Zona 'B' (aree edificate e/o di completamento) sottozona 'B3'.
In queste zone le norme tecniche del P.R.G. recitano*: "...Le zone B indicate nel presente piano sono tutte le zone costruite più o meno in conformità degli strumenti urbanistici redatti negli ultimi cinquanta anni nel Comune di Anzio o condonate con apposita procedura. In esse sono ammesse, oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia, la demolizione e la ricostruzione degli edifici esistenti… "*(cfr NTA art. 15)
L'area di pertinenza del fabbricato non è sottoposta a vincoli.
L'intero territorio di Anzio, ricade in zona sismica 3, sottozona A, come da Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 387 del 22 maggio 2009, successivamente modificata con la D.G.R. n. 571 del 2 agosto 2019.

REGOLARITÀ EDILIZIA[10]

A seguito di istanza accesso atti, la sottoscritta si è recata presso l'ufficio U.O. Politiche Territorio Esproprio e Mobilità del Comune di Anzio, per visionare il fascicolo inerente all'edificazione del fabbricato.
Dai documenti in atti, lo stesso risulta essere stato realizzato in assenza di titoli nel 1980, successivamente in data 27.03.1987 prot.llo n. 06094, è stata presentata istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L.47/85.
In data 18.06.2007 viene rilasciato il Titolo abilitativo edilizio in sanatoria n. 7071 ai sensi della L.47/85.

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.

Dal confronto tra i grafici allegati al Titolo e lo stato dei luoghi, sono emerse le seguenti difformità:
1 - tra la recinzione e il fabbricato è stato realizzato un magazzino/ripostiglio ad un piano con copertura a falda unica;

[9] Vedasi allegato E
[10] Vedasi allegati E

Firmato Da: MARIA CECILIA ZITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#:

2 - sul terrazzo di copertura è stata realizzata una veranda;

Si è verificato che a nome del debitore e dei precedenti proprietari, unici legittimati ad effettuare istanze, per eventuali trasformazioni edilizie sull'immobile, non esistono fascicoli, quindi dette modifiche, trattandosi di varianti essenziali (art. 17 L.R.n.15 del 31/08/2008) sono da ritenere illegittime e non sono sanabili.

Dunque conformemente a quanto indicato dall'Art. 34 del D.P.R. 380/2001 "Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire" dovranno essere rimossi e demoliti, in quanto, oltretutto, non è possibile ricorrere all'applicazione del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, essendo le ragioni di credito, posteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono (Legge 24 novembre 2003, n. 326 - G.U. n. 274 del 25 novembre 2003), fatte comunque salve, le superiori determinazioni Comunali.

Qualora sulla base di un motivato accertamento dell'Ufficio tecnico comunale, si avrà la possibilità di sostituire, a giudizio dell'organo competente, la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, con una sanzione pecuniaria, ci si potrà avvalere del combinato disposto degli artt. 34 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. e 18 della L.R. 15/2018.

Per i motivi di cui sopra, verrà operata una decurtazione percentuale dal valore di stima che tenga conto delle importanti carenze in termini di legittimità edilizia e delle spese necessarie per la regolarizzazione e/o ripristino della situazione assentita.

Oltre a quanto sopra riportato, al piano terra rialzato è stato realizzato un piccolo wc, considerato che trattasi di opera ricomprese nella categoria della manutenzione straordinaria ai sensi del comma b) dell'art. 3 del D.P.R.380/2001 realizzabile a seguito di presentazione di una C.I.L.A., si ritiene che lo stesso possa essere regolarizzato mediante presentazione di C.I.L.A. a sanatoria comportante una sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro.

L'acquirente alla luce di quanto sopra esposto, come nella vendita a rischio e pericolo del compratore ex art.1488 del c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento non può, per legge, essere messo in discussione. Sono a carico dell'aggiudicatario, tutti gli oneri, spese, sanzioni, diritti che gli organi competenti rendessero necessari per la eventuale regolarizzazione edilizia dell'immobile senza nulla a pretendere.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Firmato Da: MARIA CECILIA ZITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#:

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

- **Bene N° 1** - Appartamento in villino ubicato a Anzio (RM) - Via Apollo n.4, interno 3, piani T-°1.

  Trattasi di appartamento ubicato in villino plurifamiliare ospitante tre unità immobiliari, disposto ai piani terra e primo e composto da ingresso, soggiorno, cucina, tre stanze, doppi servizi, un wc, oltre al portico, veranda, loggia e giardino.

  La zona, ove è ubicato, a prevalente destinazione residenziale, si attesta lungo la direttrice della S.R. 207 Nettunense, ai margini di una zona a destinazione

  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 990, Sub. 7, Categoria A3.

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

Valore di stima del bene: € 233.000,00

La scelta del criterio di stima, visto lo scopo che essa si prefigge e le caratteristiche dei beni da stimare, è il criterio del più probabile valore di mercato, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

(riferimenti bibliografici: Mario Polelli "Nuovo trattato di Estimo" Maggioli Editore; Raffaele Gigante"Il manuale del consulente tecnico" Il Sole 24 ore; Marco Simonotti "Metodi di stima immobiliare" Dario Flaccovio editore).

Considerato che, definito il criterio, la formulazione del giudizio di stima, può fondarsi su diversi procedimenti, che rappresentano ciascuno una diversa modalità di applicazione del metodo comparativo, la C.T.U. ha ritenuto opportuno seguire, per la determinazione del valore del bene in esame, il procedimento di stima per confronto diretto.

Tale processo estimativo, di tipo sintetico, si fonda sulla comparazione dei beni oggetto della valutazione, con altri beni di caratteristiche simili di cui sia noto il prezzo, e consta sostanzialmente di tre momenti operativi:

1-Indagine intesa a reperire dati storici relativi a beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima;

2-formazione di una scala dei prezzi in funzione di parametri predefiniti;

3-Inserimento del bene da valutare nel gradino della scala dei prezzi che per caratteristiche è più vicino. I prezzi e i valori rilevati dall'analisi, parametrati alla consistenza dei beni, forniranno una serie di valori unitari riferiti alla *"superficie commerciale"* definita in metri quadrati, che moltiplicati per la superficie consentiranno di ottenere il Valore del bene:

Firmato Da: MARIA CECILIA ZITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#:

V = SL x V/mq

dove:
V = valutazione immobile
SL = superficie lorda in mq
V/mq = valore a metro quadro

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, è stato quindi determinato confrontando i beni con immobili aventi caratteristiche similari tenendo presente che si hanno valori più alti, o più bassi di quelli medi della zona, in funzione di:

a. caratteristiche posizionali estrinseche (localizzazione, posizione, qualità del tessuto urbano, facendo riferimento all'ambito urbano in cui l'immobile è collocato e quindi dotazione di servizi pubblici, quali per esempio i mezzi di trasporto, servizi di quartiere e servizi commerciali, presenza di attività terziarie qualificanti e di servizi pubblici, parcheggi, valori ambientali, ecc.);

b. Caratteristiche posizionali intrinseche (la panoramicità, l'orientamento, il soleggiamento, la prospicienza e la luminosità, la quota del piano stradale, ecc.);

c. Caratteristiche tecnologiche e grado di finitura (impianti, pavimentazioni, infissi, rivestimenti, ecc.);

d. Caratteristiche produttive (regime fiscale, sfitti, inesigibilità, vincoli, oneri di manutenzione straordinaria, ecc.).

Considerato che, tra le caratteristiche elencate, quelle di tipo "a." sono caratteristiche che possiamo considerare già assorbite nei valori del range individuato, atteso che, i valori individuati sono riferiti proprio alla zona in esame e, quindi, tengono già conto delle "qualità" localizzative mentre, quelle di tipo "d." non sono per il caso in esame pertinenti, le caratteristiche che hanno rilevanza ai fini della loro influenza sul valore di mercato nel caso in esame, sono le caratteristiche posizionali intrinseche, tecnologiche e di finitura.

Dette caratteristiche, analizzate nel dettaglio, vengono di seguito sommariamente elencate:

b. Caratteristiche posizionali intrinseche:

• L'immobile ha accesso indipendente l'appartamento è ubicato ai piani terra e primo collegati da ampia e comoda scala, ha affacci su tutti i fronti, gli ambienti ben arieggiati sono luminosi, inesistenti le qualità di affaccio e veduta;

c. Caratteristiche tecnologiche e grado di finitura:

• la costruzione strutturalmente non presenta evidenti dissesti in atto, la dotazione impiantistica è sufficiente, priva delle certificazioni richieste per legge, essendo stato realizzato abusivamente, l'immobile presenta un involucro non conforme ai dettami oggi previsti dalla normativa sul contenimento energetico;

• da un punto di vista distributivo l'appartamento è funzionale, le stanze sono ampie e comode;

• le finiture sono datate prive di particolare pregio ma piacevoli.

Firmato Da: MARIA CECILIA ZITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#:

Eseguite le indagini di mercato[11], sono stati individuati nella medesima zona, immobili in vendita aventi caratteristiche affini, allargando la ricerca a villini e/o appartamenti con giardino.
Di seguito si riporta la tabella dove sono stati riportati sinteticamente gli annunci pubblicitari rilevati:

TIPOLOGIA	INDIRIZZO	CONSISTENZA	VALORE	P.U.
		mq	€	€/mq
villini - appartamenti on giardino	Via Nettunense,36	80	€ 119 000,00	€ 1 487,50
	rinascimento	103	€ 129 000,00	€ 1 252,43
	via della Cannuccia	141	€ 135 000,00	€ 914,89
	Via San Vito	100	€ 135 000,00	€ 1 350,00
	Via Paolo Buzzi	89	€ 143 000,00	€ 1 606,74
	<via della Fonderia 011	120	€ 159 000,00	€ 1 325,00
	Via del Melograno	175	€ 165 000,00	€ 942,86
	Via Renato Fucini	149	€ 165 000,00	€ 1 107,38
	Via Macchiavelli	115	€ 169 000,00	€ 1 469,57
	Via Macchiavelli,6	107	€ 169 000,00	€ 1 579,44
	Via trevi 1	120	€ 153 000,00	€ 1 275,00
			media valori	€ 1 300,98
			media valori -10%	€ 1 170,88

Scartando gli annunci anomali generati da sottostime e/o sovrastime, tenuto presente che i prezzi rilevati dagli annunci pubblicati sui siti web delle più importanti Agenzie Immobiliari, hanno margini di trattativa dell'ordine del 10%-20%, la media dei prezzi rilevati, applicando un ribasso dell'ordine del 10%, è di circa € 1.170,00/mq.
Considerando quindi l'ubicazione, lo stato conservativo, la qualità degli spazio, l'ubicazione, la sottoscritta ritiene indicare un prezzo unitario di 1.200,00€/mq.
Tale valore è tato comparato con i prezzi indicati da listini ufficiali pubblicati dalla Borsa Immobiliare di Roma e dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta per ogni Comune, diviso per Fasce *(centrale, semicentrale e periferica)* e Microzone Catastali, per ciascuna delle tipologie edilizie *(artigianale ,commerciale, abitativa, ecc...),* i valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'istituto.
In particolare, accertato che:
- il B.I.R. (edito dalla Camera di Commercio in collaborazione con Tecnoborsa ed. 1° semestre 2025), indica una forbice di valori tra €2.050,00-€1.500,00/mq per l'abitazione, riferendo il dato ad abitazioni civili in tutto il territorio di Anzio non distinguendo dunque tra le varie zone e le varie tipologie;
- l'O.M.I., (1° semestre 2025) nella zona definita "Suburbana/Espansione/Amilcare/Cipriani" indica una forbice di valori che oscillano tra €1.050,00-€1.500,00/mq per la tipologia "abitazioni civili", con stato conservativo definito "normale", - Codice zona E2;

[11] Vedasi allegato G

Firmato Da: MARIA CECILIA ZITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#:

appare evidente che il prezzo unitario individuato per il bene è da ritenere congruo, quindi calcolata la consistenza, è stata eseguita la stima di seguito esplicitata:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Anzio (RM) - Via Apollo n.4, interno 3, piani T-1	204,84 mq	1.200,00 €/mq	€ 245.808,00	100,00%	€ 245.808,00
Valore di stima:					€ 245.808,00

Valore di stima: € 245.808,00

Dal valore su determinato, si ritiene doveroso effettuare una decurtazione percentuale che tenga conto delle problematiche relative la regolarità edilizia.
Nello specifico sono stati considerati i costi necessari alla presentazione di istanza al Comune (C.I.L.A. a sanatoria) e successivo aggiornamento catastale (DOCFA) comprensivi di oblazione, diritti, spese tecniche per professionista ecc..., per la regolarizzazione del wc al piano terra e delle spese necessarie alla demolizione dei manufatti abusivi non sanabili.
Quindi, ritenuto congruo un deprezzamento percentuale dell'immobile del 5%:

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%

Valore finale di stima: € 233.517,60, in cifra tonda €233.000,00

Prezzo a base d'asta : **€ 233 000,00**
(diconsi euro duecentotrentatremila//00)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il magazzino insistente sulla corte tra il fabbricato e la recinzione e la veranda al piano copertura sono manufatti abusivi non sanabili.

******

Firmato Da: MARIA CECILIA ZITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#:

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 09/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Zita Maria Cecilia

ELENCO ALLEGATI:

A - DOCUMENTI FASCICOLO TRIBUNALE
B – VERBALI SOPRALLUOGHI
C - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
D - DOCUMENTAZIONE INERENTE L'IMMOBILE (rilievo metrico-fotografico)
E - DOCUMENTAZIONE ASPETTO URBANISTICO-EDILIZIO
F - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (certificato notarile-relazione di controllo – titoli –ispezioni ipotecarie)
G - DOCUMENTAZIONE A SUPPORTO DELLA STIMA
H - DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

Firmato Da: MARIA CECILIA ZITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: