

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sorrentino Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 58/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 58/2020 del R.G.E.	14
Lotto Unico	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



All'udienza del 24/03/2020, il sottoscritto Arch. Sorrentino Giuseppe, con studio in Via Francesco Palmieri, 12 - 00045 - Genzano di Roma (RM), email giu.sor@libero.it, PEC g.sorrentino@pec.archrm.it, Tel. 320 6635529, Fax 06 99334511, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/07/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dell'Acquario 10, edificio F1, scala B, interno 1, piano 1 (Coord. Geografiche: 41.502223, 12.627965)

Appartamento sito al primo piano di un immobile ad uso residenziale composto di soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni e due balconi. L'immobile è ubicato in zona periferica di Anzio, in località Lavinio, nel complesso residenziale denominato "Lo Zodiaco". Nella zona sono presenti aree di parcheggio e pochi servizi di quartiere.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dell'Acquario 10, edificio F1, scala B, interno 1, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 99/100)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/100)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 99/100)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/100)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento oggetto della procedura confina con il vano scala, appartamento int.2, appartamento int.3 salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vani principali	71,18 mq	81,73 mq	1,00	81,73 mq	2,75 m	1
Terrazza	11,62 mq	11,62 mq	0,25	2,90 mq	0,00 m	1
Posto auto	14,00 mq	15,00 mq	0,25	3,75 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				88,38 mq		
Incidenza condominiale:					0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				88,38 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 23/09/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1946, Sub. 24 Categoria C6 Piano T
Dal 20/12/1990 al 23/09/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1946, Sub. 60 Categoria A3 Superficie catastale 84 mq Piano 1
Dal 24/09/1991 al 08/06/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1946, Sub. 60 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 84 mq

		Piano 1
Dal 24/09/1991 al 08/06/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 7, Part. 1946, Sub. 24 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15mq Piano T
Dal 09/06/1997 al 16/04/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 7, Part. 1946, Sub. 60 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Piano 1
Dal 09/06/1997 al 16/04/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 7, Part. 1946, Sub. 24 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15mq Rendita € 83,67 Piano T
Dal 17/04/2009 al 09/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 7, Part. 1946, Sub. 24 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 83,67 Piano T
Dal 17/04/2009 al 09/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 7, Part. 1946, Sub. 60 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 14 mq Rendita € 555,19 Piano 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	
	7	1946	60		A3	2	5 vani	14 mq	555,19 €	1		
	7	1946	24		C6	1	15mq	14 mq	83,67 €	T		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma CPC.

Vi è congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari di diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Nessun dato rilevato in merito.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è abitato e in stato mediocre di conservazione. Si riscontrano macchie di umidità, problemi alla pavimentazione in laminato, impianto elettrico vetusto e caldaia non funzionante ed esclusa con addizione di boiler per l'acqua calda.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in un contesto condominiale. Non è stato possibile rilevare l'entità e la presenza di insoluti sulle quote di spesa condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di vincoli o servitù sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento pignorato è parte di un fabbricato di complessivi quattro piani fuori terra, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, due camere, terrazzo e balcone. E' esposto a Est e tutti i locali, salvo un bagno sono finestrati.

La struttura del fabbricato è con telaio cemento armato, solai in latero-cemento e tetto a terrazzo.

Le pareti esterne e i tramezzi sono in muratura di mattoni in laterizio forato.

I pavimenti sono in gres e in parte rivestiti con laminato ed i rivestimenti dei bagni e della cucina sono costituiti da piastrelle in gres porcellanato; I bagni sono dotati di lavabo, bidet, vaso e vasca da bagno/doccia.

Le pareti degli ambienti sono tinteggiate. Gli infissi esterni sono in legno singolo vetro e tapparelle esterne.

L'ingresso avviene attraverso una porta blindata e le porte interne sono in legno.

L'appartamento è dotato di Impianto idrico - sanitario, Impianto termico autonomo con caldaia esterna ed elementi radianti in alluminio al momento disattivati a favore di un aggiunto boiler per l'acqua calda, Impianto elettrico vetusto, Impianto citofonico e antenna TV;

Dall'esame visivo, il fabbricato si presenta in mediocre stato di conservazione;

L'appartamento è dotato di posto auto coperto al piano terra.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/07/2020
- Scadenza contratto: 01/07/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

Risulta registrato in data 17/07/2020 contratto di locazione dell'immobile (allegato al presente elaborato) con **** Omissis **** che occupano attualmente l'immobile.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 460,00

Il contratto di locazione prevede il versamento del canone di affitto di € 460,00 e una quota spese condominio di € 90,00 mensili per un totale mensile di € 550,00.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/06/1997 al 17/04/2009	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Carini in Roma	09/06/1997	101577	12706
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	11/06/1997	19401	12584
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 17/04/2009	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bianca Maria Selvaggi in Roma	17/04/2009	147539	7737
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	27/04/2009	25112	13138
		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.

Copia ultimo atto di provenienza inserito come allegato al presente elaborato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
 Iscritto a Roma il 27/04/2009
 Reg. gen. 25113 - Reg. part. 7349
 Quota: 1/1
 Importo: € 160.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento**
 Trascritto a Roma il 10/02/2020
 Reg. gen. 5877 - Reg. part. 4126
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade, nel vigente Piano Regolatore Generale in zona B1 - Area edificata e non vi sono altri vincoli.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 10551/F1 rilasciata dal Comune di Anzio in data 30 Maggio 1984. Non è stato ritrovato agli atti del Comune il certificato di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Il certificato APE è menzionato nell'atto di locazione ma non è stato reso disponibile al sottoscritto perito.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed



infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dell'Acquario 10, edificio F1, scala B, interno 1, piano 1

Appartamento sito al primo piano di un immobile ad uso residenziale composto di soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni e due balconi. L'immobile è ubicato in zona periferica di Anzio, in località Lavinio, nel complesso residenziale denominato "Lo Zodiaco". Nella zona sono presenti aree di parcheggio e pochi servizi di quartiere.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 1946, Sub. 60, Categoria A3 - Fig. 7, Part. 1946, Sub. 24, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 91.000,00

E' stata eseguita una stima sintetica per confronto che è la più idonea per il caso in questione avendo il sottoscritto constatato un mercato vivace e transazioni sufficienti a stabilire parametri abbastanza precisi per procedimenti di stima con tale metodo. Pertanto si procederà alla determinazione del valore sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

a) Indagini dirette

Dati basati su un apprezzabile campione di valutazioni di agenzie immobiliari indicano un prezzo unitario che oscilla da € 850,00/mq a € 1.150,00 per analogie tipologiche e di superficie.

Considerando un valore medio di € 1.000,00 si ha $88,38 \text{ mq} \times € 1000,00 = € 88.380,00$;

b) Fonte Osservatorio dei valori immobiliari

Le quotazioni di mercato relative alle abitazioni civili, quali risultano nell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio per la Provincia di Roma, nella microzona in cui ricade l'immobile risultano:

Abitazioni civili Val. OMI minimo €/mq 1.050 - Val. OMI Massimo €/mq 1.550

Si è proceduto al calcolo del Valore normale unitario in base alle "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n.296 (legge finanziaria 2007)": $VNI = Val \text{ OMI MIN} + (Val \text{ OMI MAX} - Val \text{ OMI MIN}) \times K$

Il coefficiente K è dato dalla seguente formula: $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

Dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) che assumono i seguenti valori: $K1 = 0,50$ e $K2 = 0,40$,

quindi: $K = (0,50 + 3 \times 0,40) / 4 = 0,425$ si ha: $VNI = 1050 + (1.550 - 1.050) \times 0,425 = 1.262,50$ €/mq

Si ricava così il valore normale dell'abitazione, tipologia "Abitazioni civili" in buono stato di conservazione: $VN = VNI \times Sup. = 1262,50 \times 88,38 = € 111.579,75$ normalizzato per abitazioni di tipo economico:

$€ 111.579,75 \times 1,05 = € 106.266,42$

b) Metodo analitico per capitalizzazione dei redditi

b.1) Determinazione del reddito lordo

Dal contratto di locazione esistente è possibile desumere il valore del reddito lordo ordinario dispiegato dall'immobile ottenendo il reddito annuale lordo:

Reddito lordo annuale: € 460,00 x 12 mesi = € 5.520,0

b.2) Determinazione delle spese in detrazione

Per quanto riguarda il calcolo delle spese in detrazione si fa riferimento alle percentuali suggerite da A. Realfonzo e riportate innanzi:

- Spese di Manutenzione: 4% (Nella media per le condizioni sufficienti dell'immobile);
- Servizi: 1,5%;
- Inesigibilità: 1% (La zona non presenta problemi di fitti eccessivamente prolungati);
- Assicurazioni: 0,5% (limitata responsabilità civilistica);
- Ammortamento: 0% (contributo non significativo);
- Amministrazione 1%;
- Imposte: 24,0% (Ipotesi con cedolare secca a canone concordato);

Totale percentuale spese in detrazione: 32 %

Pertanto il reddito annuale lordo è così calcolato:

€ 5.520 - (€ 5520 x 0.185) = € 5.520,0 - 1766,40 = € 3.753,60

b.3) Stima del saggio di capitalizzazione

Si ritiene opportuno applicare un saggio medio di capitalizzazione del 3,5%.

b.4) Capitalizzazione dei redditi

Calcolato il reddito netto annuale che ammonta a € 3.753,60 ed il saggio di capitalizzazione paria a 3.5%, il valore di mercato del bene immobile oggetto di stima per via analitica si ottiene dal calcolo:

€ 3.753,60 / 3,5 % = € 107.228,57

Operando una media aritmetica dei valori sopra calcolati si ha: (107.228,57 + 106.266,42 + 88.380,00)/3 = € 100.624,99 arrotondato a € 101.000,00.

E necessario operare un deprezzamento in relazione allo stato di conservazione.

Si ritiene pertanto congrua l'applicazione di un percentuale minima di deprezzamento del 10%.

Si ha € 101.000,00 - (€ 101.000,00 x 5%) = 90.900,00 approssimato a 91.000,00

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile stimato è: € 91.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Anzio (RM) - Via dell'Acquario 10, edificio F1, scala B, interno 1, piano 1	88,38 mq	0,00 €/mq	€ 91.000,00	100,00%	€ 91.000,00

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.

Genzano di Roma, li 14/02/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sorrentino Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - Documentazione fotografica
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Google maps
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - Contratto di locazione
- ✓ Tavola del progetto - Rilievo metrico
- ✓ Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Elaborato versione privacy



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dell'Acquario 10, edificio F1, scala B, interno 1, piano 1

Appartamento sito al primo piano di un immobile ad uso residenziale composto di soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni e due balconi. L'immobile è ubicato in zona periferica di Anzio, in località Lavinio, nel complesso residenziale denominato "Lo Zodiaco". Nella zona sono presenti aree di parcheggio e pochi servizi di quartiere. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 1946, Sub. 60, Categoria A3 - Fig. 7, Part. 1946, Sub. 24, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade, nel vigente Piano Regolatore Generale in zona B1 - Area edificata e non vi sono altri vincoli.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 58/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Via dell'Acquario 10, edificio F1, scala B, interno 1, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1946, Sub. 60, Categoria A3 - Fg. 7, Part. 1946, Sub. 24, Categoria C6	Superficie	88,38 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è abitato e in stato mediocre di conservazione. Si riscontrano macchie di umidità, problemi alla pavimentazione in laminato, impianto elettrico vetusto e caldaia non funzionante ed esclusa con addizione di boiler per l'acqua calda.		
Descrizione:	Appartamento sito al primo piano di un immobile ad uso residenziale composto di soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni e due balconi. L'immobile è ubicato in zona periferica di Anzio, in località Lavinio, nel complesso residenziale denominato "Lo Zodiaco". Nella zona sono presenti aree di parcheggio e pochi servizi di quartiere.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 10/02/2020

Reg. gen. 5877 - Reg. part. 4126

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

