
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trenta Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 259/2023 del R.G.E.

promossa da

****omissis****

e per essa quale mandataria

****omissis****

Creditori intervenuti:

...

Contro

****omissis****

****omissis****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
LOTTO UNICO.....	3
Descrizione.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Oneri condominiali.....	8
Regolamento di condominio.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Allegati.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 409/2021 del R.G.E.....	13
Lotto Unico	13



INCARICO

All'udienza del 11/07/2023, il sottoscritto Arch. Trenta Alessandro, con studio in Corso della Repubblica, 136 - 00049 - Velletri (RM), email alessandrotrenta@gmail.com, PEC a.trenta@pec.archrm.it, Tel. 347 7277265, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Abitazione in villino sito al piano terra, edificio A interno 2, ubicato ad Anzio (RM) – Via della Cannuccia n.130 (già n.2), (Coord. Geografiche: 41° 28' 14.2" N 12° 37' 32.8" E)
- Posto auto sito al piano terra, ubicato ad Anzio (RM) – Via della Cannuccia n.130 (già n.2), (Coord. Geografiche: 41° 28' 14.2" N 12° 37' 32.8" E)

LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Abitazione in villino sito al piano terra, edificio A interno 2, ubicato ad Anzio (RM) – Via della Cannuccia n.130 (già n.2)
- Posto auto sito al piano terra, ubicato ad Anzio (RM) – Via della Cannuccia n.130 (già n.2).

DESCRIZIONE

Appartamento sito al piano terra edificio A, distinto con l'interno 2, avente due cortili esclusivi contrapposti e posto auto pertinenziale; ubicato ad Anzio (RM) – via della Cannuccia n.130, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 15, part.741, sub. 2, l'appartamento, ed al Foglio 15, part.741, sub. 15, il posto auto distinto dal n.4.

L'appartamento è composto attualmente da: soggiorno con angolo cottura adiacenti al portico esterno e al cortile pavimentato (orientamento a sud / sud-est); due camere, disimpegno, bagno e ripostiglio. Attualmente si accede all'unità residenziale tramite il cortile nord su cui affacciano anche un locale tecnico (sottoscala) ed uno spazio per la caldaia autonoma.

Alle pertinenze esterne della residenza si accede tramite un vialetto pedonale collegato ad est, all'area di parcheggio e ad ovest, ad un ampio spazio condominiale destinato a giardino.

Al complesso condominiale si accede da Via della Cannuccia (civ. 130).

La superficie utile attuale dell'appartamento è pari a circa 54,50 mq, mentre la superficie complessiva del cortile e del giardino pavimentato è pari a circa 145,00 mq.

I beni distano circa 3,2 km dal centro del Comune di Anzio, circa a 3,00 km dalla Stazione dei treni e circa 3,80 km dal porto di Anzio; l'area è prevalentemente a vocazione residenziale.

I servizi secondari, terziari e commerciali sono facilmente raggiungibili.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa come riportato dal delegato Avv. Raffaella Dorigo nella relazione preliminare che si allega alla presente perizia.



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, è di proprietà degli esecutati, nella fattispecie a:

****omissis****

****omissis****

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

- ****omissis**** (Proprietà 1/2) in comunione legale dei beni
- ****omissis**** (Proprietà 1/2) in comunione legale dei beni

CONFINI

I beni oggetto di pignoramento confinano con proprietà ****omissis**** o suoi aventi causa per più lati, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano terra	54,51 mq	68,43 mq	1	68,43 mq	2,75 m	T
Cortile, giardino, aree esterne	-	144,84 mq	0,10	14,48 mq	-	T - S1
Locali tecnici	-	4,04	0,10	0,40	-	T
Posto auto esterno (interno alle aree condominiali)	-	12,00	0,25	3,00		T
Totale superficie convenzionale:				86,31 mq		
Incidenza condominiale:				3,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,90 mq		

I beni non sono divisibili.

CRONISTORIA DATI CATASTALI - APPARTAMENTO E POSTO AUTO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27.07.2010 al 27.12.2011	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 15 Part. 741 sub.2 (A/7)
Dal 27.07.2010 al 27.12.2011	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 15 Part. 741 sub. 15 (C/6)



Dal 27.12.2011 ad oggi	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 15 Part. 741 sub.2 (A/7)
Dal 27.12.2011 ad oggi	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 15 Part. 741 sub. 15 (C/6)

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	15	741	2		A7	3	4,5 vani	76 m ² (Tot. escluse aree scoperte: 68 m ²) 12 mq	522,91 €	P.T. int.2
			15		C6	1	12 mq		66,93€	T, n.4

Corrispondenza catastale

Sostanzialmente esiste corrispondenza tra i documenti catastali attuali ed il rilievo eseguito in data 27 Settembre 2023 fatta eccezione per piccolissime variazioni nella distribuzione degli spazi interni e la chiusura parziale del vano scala esterno. Tuttavia tale modifiche verranno aggiornate con apposita pratica di DOCFA

Stato conservativo

L'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione sia all'interno che all'esterno

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in cemento armato;
 Esposizione prevalente: nord, sud-est;
 Altezza interna piano terra: h.2,75 m
 Strutture verticali: c.a. con tamponatura a cassetta
 Solai: in latero-cemento;
 Copertura: a tetto a falde
 Manto di copertura: tegole di laterizio
 Pareti esterne: intonacate e tinteggiate con imbotti e soglie in travertino
 Pareti interne: intonacate e tinteggiate, rivestimenti con maioliche nel bagno h. 2,20 m circa;
 Pavimentazione interna: gres 30x30 con posa diagonale
 Infissi esterni-interni: in legno con vetro-camera; zanzariere; persiane verdi in acciaio zincato
 Porte interne-esterne: porte interne in legno; portone esterno blindato
 Bagno: tutti i sanitari in porcellana bianca, con piatto doccia angolare e box in pvc
 Pavimentazione esterna: parte gres da esterni, parte a betonelle
 Impianto elettrico: sottotraccia 230 V e antenna autonoma
 Impianto idrico e termico: sottotraccia, caldaia standard 18 Kw con radiatori in alluminio a
 Altri impianti: videocitofono
 Smaltimento liquami e approvvigionamento acqua: fognatura e acquedotto comunale



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Sulla base di quanto riportato nella relazione preliminare, redatta dall'Avv. Raffaella Dorigo:

"La documentazione ex art. 567 2° co. C.p.c., depositata telematicamente dal creditore procedente, risulta completa sia nel ventennio che nelle formalità ispezionate".

*"Il primo atto di provenienza è l'atto di donazione trascritto in data 29.03.2002 al n. 8980 di formalità da ****omissis**** a favore di ****omissis**** (nuda proprietà) e ****omissis**** (usufruttuaria) con il quale sono stati donati i terreni su cui insiste l'immobile pignorato."*

"...Dalla documentazione ex Art. 567 2° co. C.p.c., depositata telematicamente dal creditore procedente, sussiste continuità delle trascrizioni al ventennio".

*Agli esecutati l'immobile oggetto di esecuzione è pervenuto per atto di compravendita per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale: Atto Notaio ****omissis**** di Roma rep.269318/32599 del 27/12/2011 trascritto il 30/12/2011 al n.44058 di formalità..."*

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile rientra, rispetto al PRG vigente, nella ZONA B3, nell'ambito dei "PIANI QUADRO DI RIFERIMENTO" approvati con Delibera G.C. n. 129 del 24 maggio 2005.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta edificato in forza di:

- Permesso di Costruire n.20491 del 09.09.2008
- DIA in Variante del PDC del 07 Giugno 2010 prot. 28644
- Certificato di Collaudo statico del 13 Luglio prot. 35760
- Fine lavori del 20 Luglio 2010, prot. 37109
- Attestazione di deposito della relazione di fine strutture del 07 Settembre 2010 prot. 172340 (Area genio Civile di Roma) e prot. com. n. 20491 del 10 Settembre 2010
- Autorizzazione di Agibilità del 09 Novembre 2010

Esiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici di progetto allegati all'ultimo titolo edilizio (DIA in Variante del PDC del 07 Giugno 2010 prot. 28644) fatta eccezione per piccolissime variazioni nella distribuzione degli spazi interni e la chiusura parziale del vano scala esterno, come rappresentato nella planimetria che si allega alla presente perizia.

Per quanto riguarda le lievi variazioni di cui sopra opere sarà sufficiente presentare una CILA in Sanatoria previo il pagamento di una sanzione pecuniaria di € 1.000,00 (o comunque secondo quanto stabilito dall'ufficio competente).



In atti risulta una Convenzione tra il Comune di Anzio e il sig. ****omissis**** proprietario dei terreni, prima della vendita alla ****omissis****, nella quale all'art. 3a viene concordato che sarebbe dovuta essere frazionata ed identificata al catasto l'area da destinare ad uso pubblico.

Dall'estratto di mappa catastale in atti non risulta individuata tale area.

Tuttavia, sempre all'art. 3a della Convenzione, il Comune di Anzio vincolava il rilascio del Certificato dell'Agibilità al rispetto dei vincoli enunciati nell'atto di Convenzione.

La suddetta Agibilità risulta attestata dal Responsabile (****omissis****) dell'ufficio Urbanistica di Anzio in data 09.11.2010.

ONERI CONDOMINIALI

Dai documenti visionati, per l'anno 2022 gli esecutati hanno un debito di € 5,75; per l'anno 2023 il totale da versare, riferito agli oneri condominiali, è pari ad € 486,98

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il regolamento di Condominio è allegato sotto la lettera "E", all'atto di compravendita stipulato tra gli esecutati e ****omissis****, a rogito del Dottor ****omissis**** del 27.12.2011 rep. 269318 racc. 32599.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 – Appartamento sito al piano terra edificio A, distinto con l'interno 2, avente due cortili esclusivi contrapposti e posto auto pertinenziale; ubicato ad Anzio (RM) – via della Cannuccia n.130, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 15, part.741, sub. 2, l'appartamento, ed al Foglio 15, part.741, sub. 15, il posto auto distinto dal n.4.

L'appartamento è composto attualmente da: soggiorno con angolo cottura adiacenti al portico esterno e al cortile pavimentato (orientamento a sud / sud-est); due camere, disimpegno, bagno e ripostiglio. Attualmente si accede all'unità residenziale tramite il cortile nord su cui affacciano anche un locale tecnico (sottoscala) ed uno spazio per la caldaia autonoma.

Alle pertinenze esterne della residenza si accede tramite un vialetto pedonale collegato ad est, all'area di parcheggio e ad ovest, ad un ampio spazio condominiale destinato a giardino.

Al complesso condominiale si accede da Via della Cannuccia (civ. 130).

La superficie utile attuale dell'appartamento è pari a circa 54,50 mq, mentre la superficie complessiva del cortile e del giardino pavimentato è pari a circa 145,00 mq.

I beni distano circa 3,2 km dal centro del Comune di Anzio, circa a 3,00 km dalla Stazione dei treni e circa 3,80 km dal porto di Anzio; l'area è prevalentemente a vocazione residenziale.

I servizi secondari, terziari e commerciali sono facilmente raggiungibili.

Identificati al catasto Fabbricati:

- Fg. 15, Part. 741, Sub. 2 (appartamento), Categoria A7 – Cl.3, consistenza 4,5 vani, Rendita € 522,91

- Fg. 15, Part. 741, Sub. 15 (posto auto esterno, interno alle aree condominiali), Categoria C6 – Cl.1, Rendita € 66,93

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà 1/1 (1/2 + 1/2)

Valore di stima del bene: € 170.000,00

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un metodo di valutazione di tipo analitico – ricostruttivo e sulla base di un metodo sintetico – comparativo. Il valore di stima è stato calcolato mediando i valori ottenuti dai due metodi di valutazione. Si esemplifica di seguito l'applicazione dei due metodi di stima grazie ai quali si è ricavato il valore unitario dell'immobile (€/mq).

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 detraranno 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 €. 7.200,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (canone mensile medio pari ad €. 600,00).



Le spese medie annue (S) per:

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

costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 25 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove: R = € 7.200,00 ed S = € 7.200,00 x 25 : 100 = € 1.800,00.

Pertanto si avrà € 7.200,00 - 1.800,00= 5.400,00 (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto (R-S) : r = V ove r = 3,00%

€ 5.400,00 / 0,030 = € 180.000,00 (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:

a) delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, di conservazione, della qualità delle rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare al fine di valutare i consumi energetici ecc.;

b) dell'età e della vetustà dell'edificio;

c) 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;

d) della regolarità urbanistica e degli eventuali abusi commessi;

e) del periodo di stallo del mercato immobiliare dopo anni di crescita continua, delle incertezze sulla durata della crisi economica e della conseguente restrizione dei criteri per la concessione di mutui da parte delle banche, con sensibile abbassamento della percentuale di importo finanziato rispetto al prezzo di acquisto;

f) della proprietà del bene;

g) della disponibilità attuale del bene;

h) 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 di Anzio ed in particolare per gli immobili che ricadano in quella zona e che più si avvicinano, come tipologia e rifiniture, all' immobile oggetto di pignoramento.

E' stato adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale pari a 88,90 mq e € 1.800,00 come valore unitario del lotto per la stima sintetica e pertanto:

1.800,00 €/mq x 88,90 mq = 160.000,20 € (valore dell'immobile con stima Sintetica)

CONCLUSIONE: € 180.000,00 + € 160.000,00= € 340.000,00 : 2 = € 170.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento + posto auto Anzio (RM) - Via della Cannuccia 130 piano T	88.90 mq	1.912,26 €/mq	€ 170.000,00	100,00%	€ 170.000,00
Valore di stima:					€ 170.000,00



ALLEGATI

1. Verbali di sopralluogo
2. Titoli di proprietà
3. Documentazione catastale
4. Relazione notarile ex art.567
5. Relazione preliminare su incarico del Giudice
6. Rilievo stato dei luoghi
7. Tavole riepilogative opere in difformità dall'ultimo titolo edilizio
8. Documentazione urbanistica
9. Documentazione fotografica
10. Inquadramento satellitare
11. Quotazioni immobiliari OMI
12. Invio bozza di perizia alle parti
13. Atto di Convenzione Comune di Anzio e Coppola M.
14. 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 25/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Trenta Alessandro



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento sito al piano terra edificio A, distinto con l'interno 2, avente due cortili esclusivi contrapposti e posto auto pertinenziale; ubicato ad Anzio (RM) - via della Cannuccia n.130, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 15, part.741, sub. 2, l'appartamento, ed al Foglio 15, part.741, sub. 15, il posto auto distinto dal n.4.

L'appartamento è composto attualmente da: soggiorno con angolo cottura adiacenti al portico esterno e al cortile pavimentato (orientamento a sud / sud-est); due camere, disimpegno, bagno e ripostiglio. Attualmente si accede all'unità residenziale tramite il cortile nord su cui affacciano anche un locale tecnico (sottoscala) ed uno spazio per la caldaia autonoma.

Alle pertinenze esterne della residenza si accede tramite un vialetto pedonale collegato ad est, all'area di parcheggio e ad ovest, ad un ampio spazio condominiale destinato a giardino.

Al complesso condominiale si accede da Via della Cannuccia (civ. 130).

La superficie utile attuale dell'appartamento è pari a circa 54,50 mq, mentre la superficie complessiva del cortile e del giardino pavimentato è pari a circa 145,00 mq.

I beni distano circa 3,2 km dal centro del Comune di Anzio, circa a 3,00 km dalla Stazione dei treni e circa 3,80 km dal porto di Anzio; l'area è prevalentemente a vocazione residenziale.

I servizi secondari, terziari e commerciali sono facilmente raggiungibili.

Identificati al catasto Fabbricati:

- Fg. 15, Part. 741, Sub. 2 (appartamento), Categoria A7 - Cl.3, consistenza 4,5 vani, Rendita € 522,91
- Fg. 15, Part. 741, Sub. 15 (posto auto esterno, interno alle aree condominiali), Categoria C6 - Cl.1, Rendita € 66,93

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà 1/1 (1/2 + 1/2)

L'immobile rientra, rispetto al PRG vigente, nella ZONA B3, nell'ambito dei "PIANI QUADRO DI RIFERIMENTO" approvati con Delibera G.C. n. 129 del 24 maggio 2005.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 259/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 – Appartamento + posto auto			
Ubicazione:	Anzio (Rm), via della Cannuccia 130, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà (esecutati)	Quota	1/1 (1/2 e 1/2)
Tipologia immobile:	Appartamento sito al piano terra, con posto auto esterno all'interno di un'area condominiale Identificati al catasto Fabbricati: Appartamento: Fg. 15, Part. 741 sub. 2, cat. A/7, cl. 3, 4,5 vani, rendita € 522,91 Posto auto: Fg. 15, Part. 741 sub. 15 cat. C/6, cl. 1, 12,00 mq rendita € 66,93	Superficie conv.	88,90 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione		
Descrizione:	<p>Appartamento sito al piano terra edificio A, distinto con l'interno 2, avente due cortili esclusivi contrapposti e posto auto pertinenziale; ubicato ad Anzio (RM) – via della Cannuccia n.130, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 15, part.741, sub. 2, l'appartamento, ed al Foglio 15, part.741, sub. 15, il posto auto distinto dal n.4. L'appartamento è composto attualmente da: soggiorno con angolo cottura adiacenti al portico esterno e al cortile pavimentato (orientamento a sud / sud-est); due camere, disimpegno, bagno e ripostiglio. Attualmente si accede all'unità residenziale tramite il cortile nord su cui affacciano anche un locale tecnico (sottoscala) ed uno spazio per la caldaia autonoma.</p> <p>Alle pertinenze esterne della residenza si accede tramite un vialetto pedonale collegato ad est, all'area di parcheggio e ad ovest, ad un ampio spazio condominiale destinato a giardino.</p> <p>Al complesso condominiale si accede da Via della Cannuccia (civ. 130).</p> <p>La superficie utile attuale dell'appartamento è pari a circa 54,50 mq, mentre la superficie complessiva del cortile e del giardino pavimentato è pari a circa 145,00 mq.</p> <p>I beni distano circa 3,2 km dal centro del Comune di Anzio, circa a 3,00 km dalla Stazione dei treni e circa 3,80 km dal porto di Anzio; l'area è prevalentemente a vocazione residenziale.</p> <p>I servizi secondari, terziari e commerciali sono facilmente raggiungibili.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati		

