
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. D'Emilia Anatolia, nell'Esecuzione Immobiliare 73/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	5
Normativa urbanistica	5
Regolarità edilizia	5
Vincoli od oneri condominiali	6
Stima / Formazione lotti.....	6
Riserve e particolarità da segnalare	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 73/2023 del R.G.E.	11
Lotto Unico	11



INCARICO

All'udienza del 18/09/2023, il sottoscritto Arch. D'Emilia Anatolia, con studio in Via 7 Fratelli Cervi, 11 - 00031 - Artena (RM), email studiodemilia@gmail.com, PEC a.demilia@pec.archrm.it, Fax 06 9515489, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via del Sagittario,5, edificio E2, scala B, interno 2, piano 1

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare è ubicata nella palazzina E2 facente parte del complesso immobiliare denominato "ZODIACO" in località Lavinio Scalo / Anzio (RM).

La zona presenta ampi viali alberati di connessione tra i blocchi di palazzine, sono presenti area a parcheggio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

E' stato effettuato un primo accesso ma con esito negativo in data 10/10/2023, gli occupanti si sono poi resi disponibili ad espletare un secondo accesso avvenuto in data 26/01/2024.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via del Sagittario,5, edificio E2, scala B, interno 2, 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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,00 mq	52,90 mq	1	52,90 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				52,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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	1796	27		A2	2	3 vani		379,6 €	1	

Corrispondenza catastale

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

Gli ambienti sono corrispondenti alla planimetria depositata in Catasto ad eccezione per l'angolo cottura dove è stato traslato in avanti un tramezzo verso il soggiorno.

Da segnalare che nella planimetria catastale la finestratura del soggiorno è erroneamente rappresentata, lo



stato dei luoghi è corrispondente al titolo edilizio.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato conservativo, presenta le principali finiture impiantistiche, pavimento ceramico, infissi in alluminio non di recente installazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare è inserita in un immobile di maggior dimensioni realizzato con telaio in c.a., tamponature in laterizio e finitura ad intonaco. Tetto piano terrazzato.

L'accesso avviene da Via del Sagittario attraverso un cancelletto dedicato alla palazzina "E2" Scala B, il piano terra della palazzina è pilotis con annessa area parcheggio riservata. L'immobile è dotato di ascensore, gli impianti di riscaldamento sono autonomi.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'occupante dell'immobile **** Omissis **** aveva un regolare contratto di locazione stipulato il 01/12/2019 con validità al 30/11/2022. Il Giudice con atto del 24/01/2024 ha autorizzato, un canone di occupazione in favore della procedura a carico dell'occupante.

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso immobiliare denominato "ZODIACO", dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto della procedura, è stato edificato in un'area di PRG dedicata alla lottizzazione per edilizia abitativa convenzionata ai sensi della L.10/77.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

La palazzina E2 SC.B è stata edificata dalla Soc. **** Omissis **** con i seguenti titoli edilizi:

- 1- Concessione edilizia n. 10651/E2 del 11/01/1990 "Costruzione Edificio tipologia E/2";
- 2- Concessione edilizia n. 10651 del 29/05/1990 "Variante non sostanziale Edificio E/2;



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.

L'immobile oggetto della procedura è per la maggior parte corrispondente al progetto approvato e realizzato con i titoli suindicati.

Da segnalare una traslazione del tramezzo divisorio angolo cottura verso il soggiorno.

Tale difformità è sanabile previa presentazione CILA a sanatoria con pagamento della sanzione pecuniaria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Il complesso immobiliare (Super condominio) e la palazzina (Condominio) di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della procedura, presentano diverse criticità: mancata approvazione bilanci, rendicontazione spese mancante, il tutto gestito dalle passate amministrazioni condominiali.

Da circa sei mesi è stato nominato, per la palazzina E2 un nuovo amministratore condominiale, a cui ho richiesto un report della situazione contabile economico e la presenza di eventuali morosità pregresse. A tutt'oggi non vi è alcun riscontro in merito.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via del Sagittario,5, edificio E2, scala B, interno 2, piano 1

L'unità immobiliare è ubicata nella palazzina E2 facente parte del complesso immobiliare denominato "ZODIACO" in località Lavinio Scalo / Anzio (RM). La zona presenta ampi viali alberati di connessione tra i blocchi di palazzine, sono presenti area a parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1796, Sub. 27, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 78.500,00

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, incoerenza



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.

Il valore commerciale del bene è stato determinato partendo dai valori stabiliti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (aggiornato al Semestre 1/2023). Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione attuale del mercato della domanda e dell'offerta, si è determinato che, per Destinazione Residenziale, nel Comune di Anzio (Rm) Località Lavinio Scalo, corrispondenza OMI Zona Periferica D2- Anzio colonia/Via di Villa Claudia/Lavinio: Valore OMI al 1° sem. 2023 - min: €/mq 1.100,00 e max: €/mq 1.550,00.

Pertanto si ha che: Valore normale = Valore normale unitario x superficie utile lorda (mq). Dove, il Valore unitario = Val OMI MIN + (VAL OMI MAX - VAL OMI MIN) X K dove K rappresenta la media ponderata dei coefficienti di merito K1 e K2 (rispettivamente relativi alle caratteristiche dell'immobile che attengono in particolare al taglio, al livello del piano) ed è calcolato in base alla formula seguente: $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

Dove:

K1 (Taglio superficie) = 0

fino a 45 mq 1

oltre 45 mq fino a 70 mq = 0,8

oltre 70 mq fino a 120 mq = 0,5

oltre 120 mq fino a 150 mq = 0,3

oltre 150 mq 0

K2 (Livello di piano) = 1

piano seminterrato 0

piano terreno 0,2

piano primo 0,4

piano intermedio 0,5

piano ultimo 0,8

piano attico 1

Valore normale = €/mq 1.100 + (€/mq 1.550 - €/mq 1.100) X (0,8 + 3 X 0,4) / 4 = €/mq 1325,00

La superficie convenzionale del bene è pari a mq.52,90. Il Valore immobiliare è inoltre dato dalla tipologia, dalla vetustà e dalle specifiche caratteristiche architettoniche che contraddistinguono i singoli immobili presenti all'interno della singola zona. Si precisa, inoltre, che ai fini della presente valutazione non è stato possibile fare riferimento ad altri elementi che potessero integrare il valore normale dell'immobile non avendo potuto reperire dati quali:

- i prezzi effettivamente praticati che emergono dalle compravendite fra privati per la stessa zona nello stesso periodo temporale;

- i prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati con la ricostruzione dei ricavi in base all'osservazione diretta dei costi sostenuti per la costruzione.

Si devono considerare ulteriori fattori che, riferiti all'immobile, vanno ad influire sul valore unitario (Coefficienti Valutometrici dati dal Borsino Immobiliare):

- Caratteristiche ambientali (ottime=1,05 buone=1,00 mediocri=0,95 scadenti=0,90) = 0,95

- Età (fino a 5 anni= 1,00 tra 6 e 20=0,90 tra 20 e 50=0,80 oltre 50=0,70) = 0,80

- Tipologia (villa=2,00 villino=1,40 fab. civile=1,25 fab. economico=1,05 fab. popolare=0,80 fab.rurale=0,70) = 1,25

- Posizione (centrale=1,4 semiperiferica=1,20 periferica=1,00 degradata=0,90) = 1,00

- Panorama e orientamento (ottimo=1,00 medio=0,90 scadente=0,60) = 0,90

- Caratteri tecnologici (ottimi=1,00 buoni=0,90 mediocri=0,80 scadenti=0,70) = 0,80

- Stato conservativo (normale=1,00 mediocre=0,80 scadente=0,60) = 1,00

TOT = 6,70 e pertanto il Parametro medio è: $6,70/7 = 0,96$

Il Valore unitario diventa: €/mq 1.325,00 x 0,96 = €/mq 1.272,00



Il Valore commerciale del bene è pari a: €/mq 1.272,00 x 52.90 mq = € 67.288,80 arrotondato a € 67.000,00 (diconsi in cifra tonda Euro sessantasettemila)

STIMA ANALITICA

Si procederà alla capitalizzazione del reddito annuo dell'intera proprietà. Dal più probabile valore di reddito lordo annuo successivamente si detrae:

- 1)Q (Quota di reintegrazione, manutenzione, assicurazione pari al 5%)
- 2)S (Servizi di custodia, illuminazione, luce, acqua pari al 5%)
- 3)M (Mancati redditi dovuti a periodi di inutilizzo, pari al 1%)
- 4)A (Spese di amministrazione pari al 2%)
- 5)I (Imposte pari al 10%)
- 6)II (Interessi sulle spese precedenti =2%)

Si ha che il valore mensile è pari a (seguendo le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il 1° semestre 2023):

CALCOLO VALORE DI LOCAZIONE - V.min €/mq 5,5 - V.max €/mq 7.8 = V.medio €/mq 6.65

Si prende in considerazione il Valore medio €/mq 6.25 e pertanto si ha: €/mq 6.25 x 52.90 mq = € 352,00

Le detrazioni complessive ammontano a: Q+S+M+A+I+II= 25 % per cui la media annua del RMA (netto) è: € 4224,00 x 0,75 =

€ 3170,00. La capitalizzazione al tasso del 3,5 % di tale rendita fornisce: € 3170,00 x 100 / 3,5 = € 90.571,40 arrotondato a € 90.000,00 (diconsi in cifra tonda Euro novantamila).

VALORE DI MERCATO STIMATO:€ (67'000,00 + 90.000,00)/2 = € 78.500,00 (diconsi in cifra Euro settantottomilacinquecento)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Anzio (RM) - Via del Sagittario,5, edificio E2, scala B, interno 2, piano 1	52,90 mq	1.484,00 €/mq	€ 78.500,00	100,00%	€ 78.500,00
Valore di stima:					€ 78.500,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che sono da contabilizzare le spese condominiali insolute in quanto la mala gestione delle spese comuni

e l'avvicinarsi degli amministratori condominiali in questi anni, ha generato un disordine contabile notevole.



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.

Artena, li 10/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. D'Emilia Anatolia



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via del Sagittario,5, edificio E2, scala B, interno 2, piano 1

L'unità immobiliare è ubicata nella palazzina E2 facente parte del complesso immobiliare denominato "ZODIACO" in località Lavinio Scalo / Anzio (RM). La zona presenta ampi viali alberati di connessione tra i blocchi di palazzine, sono presenti area a parcheggio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1796, Sub. 27, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il complesso immobiliare denominato "ZODIACO", dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto della procedura, è stato edificato in un'area di PRG dedicata alla lottizzazione per edilizia abitativa convenzionata ai sensi della L.10/77.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 73/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Via del Sagittario,5, edificio E2, scala B, interno 2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1796, Sub. 27, Categoria A2	Superficie	52,90 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato conservativo, presenta le principali finiture impiantistiche, pavimento ceramico, infissi in alluminio non di recente installazione.		
Descrizione:	L'unità immobiliare è ubicata nella palazzina E2 facente parte del complesso immobiliare denominato "ZODIACO" in località Lavinio Scalo / Anzio (RM). La zona presenta ampi viali alberati di connessione tra i blocchi di palazzine, sono presenti area a parcheggio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

