

Dott. Ing. VINCENZO PENNACCHI
Via Ettore Novelli n.28 - 00049 - Velletri (RM)
Tel - Fax: 06.963.65.35
Email : studiopennacchi@gmail.com

TRIBUNALE DI VELLETRI

PERIZIA

C.T.U. Ing. VINCENZO PENNACCHI



TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pennacchi Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 399/2015 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



SOMMARIO

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.....	5
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 399/2015 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 79.000,00	12



INCARICO

All'udienza del 14/11/2015, il sottoscritto Ing. Pennacchi Vincenzo, con studio in Via Ettore Novelli, 28 - 00049 - Velletri (RM), email studiopennacchi@gmail.com, PEC v.pennacchi@pec.ording.roma.it, Tel. 06 96 36 535, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/01/2016 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 dell'Acquario 15, edificio 4, scala A, interno 8, piano 2

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un Appartamento sito in Via dell'acquario n.15, piano 2, interno 8 ad Anzio (Rm), censito al N.C.E.U. al foglio 7 particella 1869 sub 94 cat. A/2 classe 2.

L'immobile è di proprietà dell'esecutato [REDACTED] (proprietà per 1/1) e consiste in: pranzo/soggiorno con angolo cottura, camera da letto, cameretta, bagno e balcone coperto di superficie netta pari a circa 8,00 mq.

La superficie netta interna è pari a circa 43,00 mq. mentre la superficie lorda è circa 55,00 mq.

Nell'appartamento gli impianti sono in buono stato anche se non di recente realizzazione.

L'appartamento si trova al secondo piano di un edificio di maggiore consistenza.

Attualmente l'immobile è occupato senza regolare contratto di locazione da: [REDACTED]

Il sopralluogo è stato effettuato in data 24 Maggio 2016 come da verbale allegato (Allegato 5).

Si ritiene che i suddetti dati siano sufficienti a poter individuare il valore dell'immobile (Allegato 1 - documentazione fotografica).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dell'Acquario 15, edificio 4, scala A, interno 8, piano 2

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:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED]

CONFINI

L'appartamento in oggetto, posto al secondo piano di un edificio di maggiore consistenza, confina con: int. 7, inte. 9, distacco su Via dell'Acquario, distacco su Vano scala, salvo terzi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	43,00 mq	54,00 mq	1,00	54,00 mq	2,72 m	2
Loggia	8,00 mq	9,10 mq	0,40	3,64 mq	2,72 m	2
Totale superficie convenzionale:				57,64 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				57,64 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I beni non sono divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/05/1998 al 21/11/2002	[REDACTED] [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1869, Sub. 94 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3.5 Rendita € 442,86



		Piano 2
Dal 21/11/2002 al 22/05/2007	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1869, Sub. 94 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 442,86 Piano 2
Dal 22/05/2007 al 08/02/2008	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1869, Sub. 94 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 442,86 Piano 2
Dal 08/02/2008 al 19/04/2016	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1869, Sub. 94 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 54 Rendita € 442,86 Piano 2

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	1869	94		A2	2	3,5	54	442,86	2	

Corrispondenza catastale

Lo stato attuale dell'immobile non corrisponde a quanto presente in catasto. La difformità riscontrata con la planimetria catastale riguarda la diversa disposizione interna di un tramezzo di confine con l'appartamento adiacente all'ingresso e lo spostamento della porta del bagno. Pertanto, si necessita di una variazione catastale, la quale non è possibile effettuare dal sottoscritto CTU perché riguarda una variazione del limite di proprietà e quindi terze persone.

Inoltre è necessaria una variazione toponomastica per l'inserimento del numero civico in quanto l'unità immobiliare ne risultava sprovvista.

PRECISAZIONI

La documentazione in atti risulta essere completa.

Sono stati acquisiti:

- in catasto: lo stralcio catastale, la planimetria e le visure (Allegato 2);



- al comune di Anzio (Rm); la documentazione inerente la legittimità del fabbricato (Allegato 3), come meglio specificato nel paragrafo "Regolarità Edilizia".

PATTI

Attualmente l'immobile risulta occupato, senza regolare contratto di locazione, [REDACTED]

[REDACTED] come indicato nel verbale di sopralluogo (Allegato 5).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto della presente esecuzione non è di recente realizzazione ma si presenta in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono limitate al vano scala e gli spazi di accesso all'interno del lotto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE E COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento oggetto della presente esecuzione è parte di un edificio di maggiore consistenza realizzato con struttura portante in cemento armato e solai del tipo "latero-cementizio".

Le pareti perimetrali sono realizzate "a cassetta" con doppia parete di forato con all'interno una camera d'aria.

Esternamente l'edificio è intonacato e tinteggiato.

I pavimenti ed i rivestimenti sono realizzati con mattonelle di ceramica dove raggiungono l'altezza di 1,60 m. nel bagno.

Internamente le pareti ed il solaio sono tinteggiati.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo e tapparelle in PVC, mentre le porte sono in legno tamburato.

E' presente una caldaia di marca FER.

L'impianto idraulico, elettrico e citofonico sono rimasti invariati da quando è stato costruito l'edificio se non con piccole modifiche. Pertanto tutti gli impianti necessitano di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

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



L'immobile risulta occupato, senza regolare contratto di locazione, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NORMATIVA URBANISTICA

Nella V/P.R.G. Del Comune di Anzio (Rm) il terreno oggetto della presente esecuzione ricade in "ZONA B" "Aree edificate e/o di completamento", sottozona B1 "Zone Saturate".

Non insiste alcun vincolo paesaggistico sul terreno oggetto della presente esecuzione, in quanto ricade del P.T.P.R. della Regione Lazio in:

- TAV 34_399_A: Paesaggio degli insediamenti urbani
- TAV 34_399_B: Aree urbanizzate del P.T.P.R.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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. L'immobile risulta agibile.

L'immobile oggetto di pignoramento è parte di un edificio di maggiore consistenza che è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n. 10651/B4 del 11/01/1990 rilasciata dal Comune di Anzio a Soc. [REDACTED] e successiva Variante alla concessione n. 13618 del 27/06/1990. A seguito della realizzazione dell'immobile, è stato rilasciato dal Comune di Anzio, il certificato di Abitabilità n. 21152, alla Soc. Roveim S.r.l. in data 20/12/1991.

Successivamente è stata presentata la D.I.A. n. 2710 del 21/11/2007, con la quale, l'Amministratore di Condominio Sig. [REDACTED] realizzava opere per la messa in sicurezza delle facciate.

L'immobile oggetto della presente esecuzione ha allaccio alla pubblica fognatura e l'approvvigionamento idrico è pubblico.

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.

Lo stato dei luoghi non trova corrispondenza con il progetto presentato al Comune di Anzio. Nello specifico si ha una differente disposizione del tramezzo situato all'ingresso, di confine con la vicina proprietà e della porta del bagno.

Per legittimare tali difformità, sarà necessario presentare una S.C.I.A. in Sanatoria al Comune di Anzio.

v INCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Sono presenti oneri condominiali, ma il sottoscritto CTU non è a conoscenza dell'importo.

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 15, edificio 4, scala A, interno 8, piano 2

Piena proprietà di un Appartamento sito in Via dell'acquario n.15, piano 2, interno 8 ad Anzio (Rm), censito al N.C.E.U. al foglio 7 particella 1869 sub 94 cat A/2 classe 2. L'immobile è di proprietà dell'esecutato [REDACTED] (proprietà per 1/1) e consiste in: pranzo/soggiorno con angolo cottura, camera da letto, cameretta, bagno e balcone coperto di superficie netta pari a circa 8,00 mq. La superficie netta interna è pari a circa 43,00 mq. mentre la superficie lorda è circa 55,00 mq. Nell'appartamento gli impianti sono in buono stato anche se non di recente realizzazione. L'appartamento si trova al secondo piano di un edificio di maggiore consistenza. Attualmente l'immobile è occupato senza regolare contratto di locazione da: [REDACTED]

[REDACTED] Il sopralluogo è stato effettuato in data 24 Maggio 2016 come da verbale allegato (Allegato 5). Si ritiene che i suddetti dati siano sufficienti a poter individuare il valore dell'immobile (Allegato 1 -documentazione fotografica).



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1869, Sub. 94, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 79.000,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato partendo dai valori stabiliti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (aggiornato al Semestre 1/2016). La determinazione del valore unitario, 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) nella zona D2/periferica/Anzio Colonia-via di Villa Claudia-Lavinio, per abitazioni civili.

Si valuterà il valore di mercato dell'immobile a seguito della media dei valori generati da due tipi di stima, la stima sintetica (valore di vendita) e la stima analitica (attraverso la capitalizzazione del reddito).

STIMA SINTETICA: Valore OMI al 1° sem. 2016 - min: €/mq 1.300,00 e max: €/mq 1.900,00

Si ha che il più probabile Valore parametrico di mercato dell'immobile in considerazione è il Valore medio OMI che è pari a €/mq 1.600,00 e pertanto si ha:

€/mq. 1.600,00 x 57,64 mq. = € 92.224,00 arrotondato ad € 92.000,00 (diconsi in cifra tonda Euro Novantaduemila/00cent)

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 7%)
- 2) S (Servizi di custodia, illuminazione, luce, acqua pari al 4%)
- 3) M (Mancati redditi dovuti a periodi di inutilizzo, pari al 3%)
- 4) A (Spese di amministrazione pari al 2%)
- 5) I (Imposte pari al 15%)
- 6) II (Interessi sulle spese precedenti = 5%)

Si ha che il valore mensile è pari a (seguendo le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il semestre 1-2016): CALCOLO VALORE DI LOCAZIONE V. min €/mq 4,30 - V.max €/mq 6,30 = V. medio €/mq 5,30

Si prende in considerazione il V. medio €/mq 5,30 e pertanto si ha:

€/mq 5,30 x 57,64 mq = € 305,49 arrotondato ad € 305,00

Le detrazioni complessive ammontano a: Q+S+M+A+I+II = 30% per cui la media annua del RMA (netto) = € 3.660,00 x 0,70 = € 2.562,80

La capitalizzazione al tasso del 3,5% di tale rendita fornisce: Valore dell'intera proprietà desunto dalla stima analitica: € 2.562,80 x 100 / 3,5 = € 73.200,00 arrotondato ad € 73.000,00 (diconsi in cifra tonda euro Settantatremila/00cent)

Si ottiene quindi che il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione possa scaturire dalla media aritmetica dei valori ottenuti con i due metodi di stima e pertanto ascende al seguente:

VALORE DI MERCATO STIMATO: (€ 92.000,00+ € 73.000,00) / 2 = € 82.500,00 (diconsi in cifra tonda euro Ottantaduemilacinquecento/00cent).

Al suddetto importo andranno detratte le spese per la legittimità edilizia dell'immobile derivanti dalla differente disposizione interna del tramezzo situato all'ingresso, di confine con la proprietà vicina e della porta del bagno.

Per legittimare tale difformità è necessaria una S.C.I.A. in Sanatoria al Comune di Anzio e successiva variazione in Catasto, le quali comporta le seguenti spese:

- Spese tecniche € 1.500,00
- Oneri comunali € 1.000,00
- Variazione catastale € 1.000,00

Per un totale di € 3.500,00 (diconsi in cifra tonda euro Tremilacinquecento/00cent)



Pertanto, al Valore Di Mercato Stimato, vanno detratte le spese sopra descritte: € 82.500,00 - € 3.500,00 = € 79.000,00
 (diconsi in cifra tonda euro Settantanovemila/00cent).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Anzio (RM) - Via dell'Acquario 15, edificio 4, scala A, interno 8, piano 2	57,64 mq	1.370,58 €/mq	€ 79.000,00	100,00	€ 79.000,00
Valore di stima:					€ 79.000,00

Valore di stima: € 79.000,00

Valore finale di stima: € 79.000,00

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.

Velletri, li 26/04/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
 Ing. Pennacchi Vincenzo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 24/05/2016)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Documentazione catastale (Aggiornamento al 19/04/2016)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Documentazione comunale (Aggiornamento al 24/05/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 24/05/2016)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dell'Acquario 15, edificio 4, scala A, interno 8, piano 2

Piena proprietà di un Appartamento sito in Via dell'acquario n.15, piano 2, interno 8 ad Anzio (Rm), censito al N.C.E.U. al foglio 7 particella 1869 sub 94 cat. A/2 classe 2. L'immobile è di proprietà dell'esecutato [REDACTED] (proprietà per 1/1) e consiste in: pranzo/soggiorno con angolo cottura, camera da letto, cameretta, bagno e balcone coperto di superficie netta pari a circa 8,00 mq. La superficie netta interna è pari a circa 43,00 mq. mentre la superficie lorda è circa 55,00 mq. Nell'appartamento gli impianti sono in buono stato anche se non di recente realizzazione. L'appartamento si trova al secondo piano di un edificio di maggiore consistenza. Attualmente l'immobile è occupato senza regolare contratto di locazione da: [REDACTED]

[REDACTED] Il sopralluogo è stato effettuato in data 24 Maggio 2016 come da verbale allegato (Allegato 5). Si ritiene che i suddetti dati siano sufficienti a poter individuare il valore dell'immobile (Allegato 1 -documentazione fotografica). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1869, Sub. 94, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nella V/P.R.G. Del Comune di Anzio (Rm) il terreno oggetto della presente esecuzione ricade in "ZONA B" "Aree edificate e/o di completamento", sottozona B1 "Zone Sature". Non insiste alcun vincolo paesaggistico sul terreno oggetto della presente esecuzione, in quanto ricade del P.T.P.R. della Regione Lazio in: - TAV 34_399_A: Paesaggio degli insediamenti urbani - TAV 34_399_B: Aree urbanizzate del P.T.P.R.

Prezzo base d'asta: € 79.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 399/2015 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 79.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Via dell'Acquario 15, edificio 4, scala A, interno 8, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1869, Sub. 94, Categoria A2	Superficie	57,64mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente esecuzione non è di recente realizzazione ma si presenta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	<p>Piena proprietà di un Appartamento sito in Via dell'acquario n.15, piano 2, interno 8 ad Anzio (Rm), censito al N.C.E.U. al foglio 7 particella 1869 sub 94 cat. A/2 classe 2. L'immobile è di proprietà dell'esecutato ██████████ (proprietà per 1/1) e consiste in: pranzo/soggiorno con angolo cottura, camera da letto, cameretta, bagno e balcone coperto di superficie netta pari a circa 8,00 mq. La superficie netta interna è pari a circa 43,00 mq, mentre la superficie lorda è circa 55,00 mq. Nell'appartamento gli impianti sono in buono stato anche se non di recente realizzazione. L'appartamento si trova al secondo piano di un edificio di maggiore consistenza. Attualmente l'immobile è occupato senza regolare contratto di locazione da: ██████████</p> <p>██████████ Il sopralluogo è stato effettuato in data 24 Maggio 2016 come da Verbale allegato (Allegato 5). Si ritiene che i suddetti dati siano sufficienti a poter individuare il valore dell'immobile (Allegato 1 - documentazione fotografica).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni e Art. 2650 c.c.:	SI		

