
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Apa Diego, nell'Esecuzione Immobiliare 229/2023 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
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Allegati e.i. 229/2023	12
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 229/2023 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 63.000,00	14



INCARICO

All'udienza del 26/07/2023, il sottoscritto Arch. Apa Diego, con studio in Via Paganico, 10 - 00049 - Velletri (RM), email arch.diegoapa@libero.it, PEC d.apa@pec.archrm.it, Tel. 320 7726257, 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 San Vito, 49, interno 1, piano T

DESCRIZIONE

L'appartamento, oggetto di esecuzione, è sito al piano terra di un edificio residenziale di maggiore consistenza. Il fabbricato è ubicato in Via San Vito n. 49, Lavinio Scalo, distante circa 700,00 ml dalla strada regionale 207 Nettunense, che collega la zona dei Castelli Romani con il litorale di Anzio. L'abitazione, identificata con l'interno 1, allo stato attuale consta di: un soggiorno-pranzo con angolo cottura, una camera, un ripostiglio e un bagno.

Rispetto alla concessione edilizia presente agli atti del Comune di Anzio, non risulta corrispondenza tra il rilievo dello stato attuale e gli elaborati grafici assentiti, essendo stato realizzato un ampliamento abusivo di circa 15,00 mq.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via San Vito, 49, interno 1, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa come da Relazione Preliminare dell'Avvocato Michela Del Monaco, dalla quale si evince che la certificazione notarile è stata depositata nei termini di legge in data 20/07/2023.

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il bene immobile confina da una parte con il vano scala condominiale e sugli altri tre lati con il subalterno 508 (corte urbana), salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,60 mq	50,20 mq	1	50,20 mq	2,60 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				50,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				50,20 mq		

La superficie convenzionale complessiva si riferisce a quella legittimamente assentita dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1404 del 09/11/1995. Attualmente è stato realizzato un ampliamento abusivo di circa 15,00 mq. Visto che tale ampliamento non potrà essere legittimato dalle normative in vigore e dal R.E.C., dovrà essere demolito e successivamente ripristinato lo stato dei luoghi così come previsto dagli elaborati grafici allegati alla suddetta concessione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 16/01/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1439, Sub. 3 Categoria A3
Dal 16/01/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1439, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 vani Rendita € 0,43 Piano T
Dal 01/01/1992 al 22/02/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1439, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 vani Rendita € 232,41 Piano T
Dal 22/02/1998 al 17/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1439, Sub. 3 Categoria A3



		Cl.1, Cons. 2,5 vani Rendita € 232,41 Piano T
Dal 17/06/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1439, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 vani Rendita € 232,41 Piano T
Dal 09/11/2015 al 01/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1439, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 48 mq Rendita € 232,41 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	1439	3		A3	1	2,5 vani	48 mq	232,41 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale tra il rilievo dello stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti. Le difformità si riferiscono alla realizzazione di un ampliamento adiacente l'abitazione e una diversa distribuzione degli spazi interni. Lo scrivente CTU al momento non ha ritenuto utile procedere all'aggiornamento della planimetria in atti in quanto trattasi di ampliamento realizzato abusivamente e si prevede pertanto una sua demolizione e ripristino dello stato dei luoghi, in linea con il grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria presente agli atti del Comune di Anzio.

Inoltre, si precisa che non risulta graficizzato sull'estratto di mappa catastale il fabbricato nel quale l'appartamento risulta ubicato. Tuttavia, l'abitazione è correttamente identificata al foglio 10, particella 1439 e subalterno 3.

PRECISAZIONI

Si precisa che il bene oggetto di pignoramento è solamente l'abitazione sita al piano terra, censita al N.C.E.U. del comune di Anzio al foglio 10, particella 1439, subalterno 3. La corte urbana esterna (subalterno 508), confinante con l'abitazione, sebbene sia di proprietà della medesima intestataria, **** Omissis ****, non è oggetto di pignoramento. L'esecutata è diventata proprietaria della suddetta corte con Atto di Divisione del 19/03/2008, rogante Notaio Bernardino Corsi, allegato alla presente perizia.



STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del bene è sufficiente, sebbene le rifiniture siano riconducibili all'epoca di costruzione.

PARTI COMUNI

Le parti comuni si riferiscono al viale di ingresso e al vano scala.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura del fabbricato: struttura mista in muratura di blocchetti di tufo, spessore 30 cm. Le strutture portanti verticali realizzate in c.a. sono costituite da n. 2 file di pilastri da 30x30, collegati tra loro da travi. Fondazioni continue in muratura con plinti armati.

Esposizione: sud-est;

Altezza interna utile: 2,60 mt;

Solai: del tipo a travetti in c.a. e pignatte di laterizio dello spessore di circa 15+2 cm, collegati alle murature portanti con cordolo in c.a.

Pareti esterne: le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate;

Pareti interne: maiolicato per il bagno fino all'altezza di 1.80 mt circa con piastrelle e tinteggiatura per le parti rimanenti; il resto delle pareti degli ambienti sono intonacate civilmente e tinteggiate;

Pavimentazione: la pavimentazione interna presenta diversi tipi di rifinitura per i singoli ambienti;

Infissi esterni ed interni: le finestre sono in alluminio con avvolgibili; le porte interne sono in legno;

Impianto termico: l'abitazione è dotato di termosifoni ma priva di caldaia; boiler elettrico per l'acs;

Impianto elettrico: sottotraccia standard;

Impianto idrico: sottotraccia con colonne di mandata e di ritorno e approvvigionamento da acquedotto comunale;

Impianto fognario: fognatura comunale.

Nota: quanto sopra dichiarato, relativamente alla struttura portante del fabbricato, è stato dedotto dalla "Certificazione d'idoneità statica" a firma dell'Ing. Gianmichele Vanni del 15 febbraio 1986, presente in atti del Comune di Anzio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/02/1978 al 24/06/1998	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grosso Giuseppa	14/10/1978	1246	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 2	10/11/1978	19468	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/02/1998 al 17/06/2005	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Registro di Anzio	24/06/1998	27	82
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 2	18/10/1999	23718	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/06/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita (compreso l'Atto di accettazione tacita d'eredità)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giorgi Giorgio	17/06/2005	91001	18700
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 2	21/06/2005	23081	
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Si allega il Certificato notarile del 18/07/2023 a firma del Notaio Niccolò Tiecco.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade nell'area denominata Lavinio Scalo, nella zona B di completamento del vigente PRG.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per il fabbricato residenziale, dove è sito il bene immobile oggetto di pignoramento, risulta presente la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1404 del 09/11/1995, rilasciata dal Comune di Anzio alla signora **** Omissis ****.

Agli atti dell'ufficio tecnico, all'interno del fascicolo, è presente l'elaborato grafico allegato alla concessione, oltre una serie di documenti precedenti e propedeutici al rilascio del titolo, tra cui una certificazione d'idoneità statica, una relazione tecnica relativa al calcolo delle obblazioni (L.47/85), una perizia giurata con allegata documentazione fotografica del fabbricato.

ELABORATI GRAFICI ASSENTITI - STATO DEI LUOGHI

Relativamente all'abitazione oggetto di pignoramento non esiste corrispondenza tra il rilievo dello stato dei luoghi e i grafici di progetto allegati alla Concessione edilizia in Sanatoria n. 1404 del 09 novembre 1995. L'abitazione attuale risulta ampliata di circa 15,00 mq con aumento della cubatura residenziale. Confrontando il rilievo con i grafici di progetto si evince che l'ampliamento è stato realizzato a discapito della superficie destinata a portico. Gli interventi non autorizzati, di minore rilievo, riguardano anche la modifica della tramezzatura interna, con una conseguente diversa distribuzione degli spazi interni, e la modifica di alcune finestre.

Si potrà procedere alla demolizione delle opere abusive e al ripristino dello stato dei luoghi previa presentazione di una pratica edilizia S.C.I.A.. In virtù dei costi per la demolizione e la rimessa in pristino, oltre le spese tecniche (elaborati grafici, relazioni, piani di sicurezza, direzione lavori) e gli oneri comunali (sanzioni, diritti di istruttoria e segreteria) per la presentazione della pratica edilizia, si procederà ad una decurtazione del 20% sul valore finale di stima del lotto.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Allo stato attuale, dalle informazioni assunte sui luoghi, non risulta costituito alcun condominio.

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 San Vito, 49, interno 1, piano T
L'appartamento, oggetto di esecuzione, è sito al piano terra di un edificio residenziale di maggiore consistenza. Il fabbricato è ubicato in Via San Vito n. 49, Lavinio Scalo, distante circa 700,00 ml dalla strada regionale 207 Nettunense, che collega la zona dei Castelli Romani con il litorale di Anzio. L'abitazione, identificata con l'interno 1, allo stato attuale consta di: un soggiorno-pranzo con angolo cottura, una camera, un ripostiglio e un bagno. Rispetto alla concessione edilizia presente agli atti del Comune di Anzio, non risulta corrispondenza tra il rilievo dello stato attuale e gli elaborati grafici assentiti, essendo stato realizzato un ampliamento abusivo di circa 15,00 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1439, Sub. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Lo scrivente, dopo aver visitato i luoghi ed aver effettuato ricerche nel mercato immobiliare di Anzio, Località Lavinio, per beni simili o assimilabili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello oggetto della presente valutazione, ritiene di adottare il metodo sintetico-comparativo e il metodo analitico. I due metodi mediati contribuiscono a formulare un prezzo del compendio più aderente alla particolare situazione dell'attuale mercato immobiliare, tenendo conto dell'epoca di costruzione, dello stato di manutenzione e conservazione, della destinazione, dell'ubicazione e del tipo di finiture. 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

Il procedimento analitico della stima si fonda sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare, prefigurando opportunamente per l'immobile in questione la possibilità di affitto, secondo le seguenti operazioni di stima:

- 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 detrairanno 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 €. 3.300,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (canone mensile medio pari ad €. 275,00).

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: $R = € 3.300,00$ ed $S = € 3.300,00 \times 25 : 100 = € 825,00$.

Pertanto, si avrà $€ 3.300,00 - 825,00 = 2.475,00$ (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto (R-S) : $r = V$ ove $r = 2,9\%$

$€ 2.475,00 / 0,029 = € 85.344,82$ (valore dell'immobile con stima Analitica).

STIMA SINTETICA

La stima di un bene immobile dovrà scaturire da ragionamenti coerenti e dovrà esprimere un parere che dia luogo al valore di mercato e cioè al valore venale da differenziare, peraltro, dal valore affettivo di scarso significato in un contesto di compra-vendita, da quello di trasformazione, da quello di costo e infine dal valore complementare, in un quadro di massima oggettività.

La stima è una previsione di formazione del prezzo, ove i valori sono prezzi attesi, mentre i prezzi che si sono formati per i contratti già eseguiti sono prezzi storici. Peraltro, ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico per caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, tipologica e di finitura. A fronte della doverosa premessa riferita alle caratteristiche localizzative/territoriali, prima, e l'indagine di mercato, poi, effettuata acquisendo informazioni in loco, presso agenzie immobiliari e previa consultazione di siti internet e di pubblicazioni specializzate, nonché presso l' O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio) e in analogia ai prezzi di mercato della zona, tenuto conto delle condizioni generali di manutenzione e conservazione dell' immobile, della zona nella quale lo stesso è ubicato, della viabilità, dei servizi e della panoramicità, nonché di tutte quelle peculiari caratteristiche strutturali ed ambientali che possono alterarne la qualità, lo scrivente ha potuto stabilire i più probabili valori di mercato medi relativi ad immobili comparabili con quelli in esame, riferiti al metro quadrato di superficie lorda ragguagliabile (superficie convenzionale). A tali valori sono stati applicati coefficienti correttivi riferiti alle principali caratteristiche condizionanti il valore e precisamente: vetustà, ubicazione, tipologia, stato di conservazione e manutenzione.

E' stato adottato come parametro tecnico la superficie convenzionale pari a 50,20 mq e € 1.450,00 come valore unitario del lotto per la stima sintetica e pertanto: $1.450,00 \text{ €/mq} \times 50,20 \text{ mq} = 72.790,00 \text{ €}$ (valore dell'immobile con stima Sintetica).

CONCLUSIONE: $€ 85.344,82 + € 72.790,00 = € 158.134,82 : 2 = € 79.067,41$.

Arrotondato ad € 79.000,00 che, spalmato sull'intera superficie, si ottiene il seguente valore unitario $79.000,00 \text{ €} / 50,25 \text{ mq} = 1.572,13 \text{ €/mq}$ (valore unitario).

Alla luce delle considerazioni effettuate nel paragrafo della Regolarità edilizia, a riguardo della necessità di ripristinare le difformità riscontrate, si procederà ad una decurtazione del 20% sul valore del lotto.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Anzio (RM) - Via San Vito, 49, interno 1, piano T	50,20 mq	1.572,13 €/mq	€ 79.000,00	100,00%	€ 79.000,00
				Valore di stima:	€ 79.000,00

Valore di stima: € 79.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ripristino del bene a fronte delle difformità rispetto al progetto assentito	20,00	%

Valore finale di stima arrotondato: € 63.000,00

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 28/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Apa Diego



1. Atto di pignoramento
2. Verbale di giuramento CTU
3. Verbale di sopralluogo
4. Documentazione catastale completa
5. Relazione preliminare
6. Certificato notarile
7. Titolo di proprietà abitazione
8. Titolo di proprietà corte esclusiva non oggetto di pignoramento
9. Documentazione urbanistica
10. Rilievo dello stato dei luoghi e tavola esplicativa opere abusive
11. Documentazione fotografica
12. Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari
13. Invio della CTU alle parti
14. Liquidazione compensi CTU



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via San Vito, 49, interno 1, piano T
L'appartamento, oggetto di esecuzione, è sito al piano terra di un edificio residenziale di maggiore consistenza. Il fabbricato è ubicato in Via San Vito n. 49, Lavinio Scalo, distante circa 700,00 ml dalla strada regionale 207 Nettunense, che collega la zona dei Castelli Romani con il litorale di Anzio. L'abitazione, identificata con l'interno 1, allo stato attuale consta di: un soggiorno-pranzo con angolo cottura, una camera, un ripostiglio e un bagno. Rispetto alla concessione edilizia presente agli atti del Comune di Anzio, non risulta corrispondenza tra il rilievo dello stato attuale e gli elaborati grafici assentiti, essendo stato realizzato un ampliamento abusivo di circa 15,00 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1439, Sub. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade nell'area denominata Lavinio Scalo, nella zona B di completamento del vigente PRG.

Prezzo base d'asta: € 63.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 229/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Via San Vito, 49, interno 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1439, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	50,20 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del bene è sufficiente, sebbene le rifiniture siano riconducibili all'epoca di costruzione.		
Descrizione:	L'appartamento, oggetto di esecuzione, è sito al piano terra di un edificio residenziale di maggiore consistenza. Il fabbricato è ubicato in Via San Vito n. 49, Lavinio Scalo, distante circa 700,00 ml dalla strada regionale 207 Nettunense, che collega la zona dei Castelli Romani con il litorale di Anzio. L'abitazione, identificata con l'interno 1, allo stato attuale consta di: un soggiorno-pranzo con angolo cottura, una camera, un ripostiglio e un bagno. Rispetto alla concessione edilizia presente agli atti del Comune di Anzio, non risulta corrispondenza tra il rilievo dello stato attuale e gli elaborati grafici assentiti, essendo stato realizzato un ampliamento abusivo di circa 15,00 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

