

STUDIO D'INGEGNERIA "SINISCALCHI" VIA E. FERRI, 6 00034 COLLEFERRO (RM) Tel. 06 9702273

STUDIO D'INGEGNERIA "SINISCALCHI"

Dott. Ing. GIANFRANCO SINISCALCHI

Via Enrico FERRI n.6 00034 Colleferro Rm

Tel 06-97303701 Tel-Fax. 06-9702273

E Mail: gsiniscalchi@libero.it

VELLETRI 25 MAGGIO 2017

TRIBUNALE DI VELLETRI

GIUDICE ESECUZIONE : DOTT. RICCARDO AUDINO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 647/'16.

UDIENZA 13.06.2017

PROMOSSA DA : [REDACTED]

CONTRO : [REDACTED]

**IMMOBILE ESECUTATO : STRADONE DI SANT'ANASTASIO N.1- EDIFICIO "D" INT. N.8
ANZIO (RM) LOCALITÀ LAVINIO LIDO DI ENEA**

PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C. DOTT. ING. SINISCALCHI GIANFRANCO



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
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.....	6
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 647/2016 del R.G.E.....	12
Lotto Unico	12



INCARICO

Il 23.10.2016, il sottoscritto Ing. Siniscalchi Gianfranco, con studio in Via Enrico Ferri, 6 C.P.99 - 00034 - Colleferro (RM), email gsiniscalchi@libero.it, PEC gianfrancosiniscalchi@certoposta.it, Tel. 06 97 303 701, Fax 06 97 02 273, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. dal G.E. Dott. Riccardo Audino ed in data 22.02.2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Stradone S.Anastasio n. 1 Edificio "D" int. 8, edificio D, interno 8, piano T. e 1

DESCRIZIONE

L'immobile esecutato ricade nel Condominio "El Caracol" del Comune di Anzio in località Lavinio lido di Enea, Stradone Sant'Anastasio n.1 a circa 500 mt dal mare. L'intervento edilizio si compone di n. 18 fabbricati di cui 17 a forma circolare, ognuno formato da n.10 appartamenti, disposti su due livelli: piano terra e primo.

Si accede al residence "El Caracol", costruito sul finire degli anni '80, attraverso un ingresso, video sorvegliato, provvisto di barra comandata elettronicamente mediante telecomando in dotazione ai 180 condomini.

Il condominio che si compone di n. 180 unità immobiliari, è rappresentato dall'Amministratore p.t. [redacted] (Cfr. All. n. 1 Rilievo fotografico Foto dalla n. 1 alla n. 6); (Cfr. All. n. 2 Stralcio planimetrico del Comune di Anzio Fg. n. 38, particella n. 661, località Lavinio)

Al momento dell'accesso, previa comunicazione telefonica con l'Amm.re [redacted] il sottoscritto C.T.U. è riuscito ad effettuare il sopralluogo all'interno dell'immobile, in quanto lo stesso risultava aperto ed abbandonato. Il portoncino di ingresso risultava forzosamente aperto da ignoti. All'interno venivano depositati mobili rotti e inutilizzabili oltre a immondizie e materiali di scarto. Si riscontrava, inoltre, la mancanza degli infissi esterni ed interni, comprese le tapparelle, dei sanitari dei due servizi igienici e della cucina, nonché i cavi elettrici e la relativa rubinetteria presente. (Cfr. All. n. 1 Rilievo fotografico Foto dalla n. 7 alla n. 20)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Stradone S. Anastasio n. 1 Edificio "D" int. 8, edificio D, interno 8, piano T. e 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:

-

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

-

CONFINI

L'unità immobiliare posta all'interno di questo ampio condominio "El Caracol" confina per due lati con gli appartamenti interno 7 e l'interno 9 del fabbricato "D" e per i restanti due con le stesse proprietà condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,00 mq	70,00 mq	1,00	70,00 mq	2,70 m	T. e 1
Giardino	13,00 mq	13,00 mq	0,18	2,34 mq	0,00 m	T.
Veranda	13,50 mq	13,50 mq	0,95	12,83 mq	2,70 m	T.
Balcone scoperto	14,49 mq	14,49 mq	0,25	3,62 mq	0,00 m	P. 1
Totale superficie convenzionale:				88,79 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,79 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile si presenta privo degli impianti, dei sanitari dei serramenti interni ed esterni e da lungo tempo è in uno stato di completo abbandono ed utilizzato a deposito da ignoti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/03/1991 al 12/02/2004	<input type="text"/>	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 661, Sub. 502, 503 Categoria A7 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 84 mq. Totale escluse aree scoperte 77 mq. Rendita € 752,74 Piano T e 1
Dal 12/02/2004 al 12/02/2004	<input type="text"/>	Catasto Fabbricati

		Fg. 38, Part. 661, Sub. 502, 503 Categoria A7 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 84 mq. Totale escluse aree scoperte 77 mq. Rendita € 752,74 Piano T e 1
Dal 19/11/2004 al 07/12/2005	<input type="text"/>	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 661, Sub. 502, 503 Categoria A7 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 84 mq. Totale escluse aree scoperte 77 mq. Rendita € 752,74
Dal 07/12/2005 al 07/03/2017	<input type="text"/>	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 661, Sub. 502, 503 Categoria A7 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 84 mq. Totale escluse aree scoperte 77 mq. Rendita € 752,74 Piano T e 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
U	38	661	502		A7	4	5,5	84 mq. Totale escluse aree scoperte 77 mq.	752,74	T e 1		

CORRISPONDENZA CATASTALE

Esiste corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale, nonché dell'atto di pignoramento. (Cfr. All. n. 3 Planimetria e visure catastali presso l'Agenzia del Territorio Uff. di Roma)

PRECISAZIONI

L'unità immobiliare risulta abbandonata da molto tempo, venne forzato il portoncino di ingresso ed è stata oggetto di atti vandalici con la demolizione ed il trafugamento di tutti gli infissi interni, dei sanitari e non ultimo, dell'impianto elettrico con lo sfilamento degli stessi cavi.

Nell'appartamento attuale vi sono depositati mobili rotti e suppellettili varie in tutti gli ambienti e versa in uno stato di grave precarietà. L'accesso è stato possibile attraverso le indicazioni fornite telefonicamente dall'attuale Amm.re p.t. e l'ausilio degli occupanti l'abitazione distinta con l'int. 9. (Cfr. All. n. 1 Rilievo fotografico)

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, si inserisce all'interno di un edificio a forma circolare composto da n. 10 appartamenti, posti su due livelli: piano terra e primo.

L'abitazione si compone di un piccolo portico in ingresso che conduce, attraverso un portoncino ligneo, al soggiorno che immette su un cucinino che si apre su un piccolo giardino. Attraverso una scala interna si accede al piano superiore composto di n. 2 camere da letto, un bagno e 2 balconi di cui uno con affaccio all'interno del cortile condominiale mentre l'altro sul giardino di proprietà esclusiva. (Cfr. All. n.4 Pianta, sezioni e prospetti del progetto architettonico concessionato)

PARTI COMUNI

Il condominio El Caracol in cui si inserisce l'unità abitativa oggetto di esecuzione, dispone di una propria viabilità interna che permette il raggiungimento degli 11 edifici. La conformazione ad anello circolare determina un'ulteriore area comune al centro di ogni singolo fabbricato, che permette la comunicazione diretta ai 10 appartamenti costituenti ogni singolo edificio (Cfr. All n. 4 Pianta, sezioni e prospetti del progetto concessionato).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio in cui ricade l'appartamento in esame, è stato realizzato con struttura in cemento armato, mediante telai poggianti su plinti di fondazione in cemento armato, collegati con cordoli in conglomerato cementizio armato. Detta circostanza risulta ben evidenziata dal collaudo statico, redatto dal Dott. ██████████ e depositato al Genio Civile il 10.09.1991, pratica n. 059815 del 07.10.1988 (Cfr. All. n. 5 Collaudo strutture). L'edificio risulta tamponato con muratura a cassetta, formata da laterizi forati e intonacato a sabbia e cemento, tinteggiato a colori chiari.

I pavimenti sono del tipo ceramico, con mattonelle del formato 30 x 30 cm. La scala di accesso al piano primo risulta ricoperta con pietra naturale del tipo "coreno". I due bagni al piano terra e primo risultano rivestiti con piastrelle in ceramica del formato 22,5 x 22,5 cm.

Tutti gli ambienti risultano in uno stato estremamente precario di manutenzione e sono stati oggetto di asporto di alcuni sanitari, e degli impianti, idrico-sanitario, elettrico (con l'eliminazione di tutti i cavi) e dell'impianto di distribuzione del gas. L'appartamento risulta privo, inoltre, di tutte le finestre, le porte interne e delle serrande, ivi compreso dei rulli e dei cassonetti degli avvolgibili.

Durante il sopralluogo, si evidenziava la presenza di cumuli di materiali ivi depositati da ignoti, come divani, materassi ed elettrodomestici, completamente fuori uso. L'appartamento è stato utilizzato come deposito di materiali dismessi a mo di discarica (Cfr. All. n. 1 Rilievo fotografico)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'appartamento risulta abbandonato da molto tempo, ed essendo aperto viene utilizzato da ignoti come deposito di suppellettili dismesse.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/03/1991 al 12/02/2004		Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/02/2004 al 12/02/2004		Decreto di trasferimento Tribunale di Roma			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/02/2004	444	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma			
Dal 12/02/2004 al 19/11/2004		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Farinaro Pasquale	19/11/2004	1027	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/11/2004 al 07/03/2017		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nola Gianvincenzo	07/12/2005	82979	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

NORMATIVA URBANISTICA

L'insediamento edilizio della [redacted] Comune d Anzio al foglio 38 p.la 661 in cui ricade l'edificio distinto con la lettera "D" rientra nella zona B1 satura del Piano Regolatore Generale del Comune d Anzio. (Cfr. All. n. 6 P.R.G. e Zonizzazione).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

L'edificio condominiale in cui ricade l'appartamento venne costruito dalla [redacted] a [redacted] con Concessione n.12494 rilasciata dal Sindaco del Comune di Anzio il del 20.06.1988.

(Cfr. All. n.7 Concessione Edilizia e Certificato di abitabilità)

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.162,00

Eventuali spese straordinarie per procedimenti legali in corso: € 996,16

L'Amministratore, su richiesta del sottoscritto, ha fornito per iscritto il debito consolidato attuale per l'importo di € 1.162,00. Il condominio è esposto ad eventuali ed ulteriori spese per procedure legali in corso che in caso di condanna potrebbero incidere per ulteriori € 996,16 stante la quota condominiale pari a 45/10.000 a carico della proprietaria [redacted]. All. n.8 Estratto conto condominiale del 05.05.2017)

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) - Stradone S.Anastasio n. 1 Edificio "D" int. 8, edificio D, interno 8, piano T. e 1

L'immobile esecutato ricade nel Condominio "El Caracol" del Comune di Anzio in località Lavinio lido di Enea, Stradone Sant'Anastasio n.1 a circa 500 mt. dal mare. L'intervento edilizio si compone di n. 18 fabbricati di cui 17 a forma circolare, ognuno formato da n.10 appartamenti, disposti su due livelli: piano terra e primo. Si accede al residence "El Caracol", costruito sul finire degli anni '80, attraverso un ingresso video sorvegliato e provvisto di barra comandata elettronica mediante telecomando in dotazione ai 180 condomini.

Il condominio che si compone di n. 180 unità immobiliari, è rappresentato dall'Amministratore p.t.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 661, Sub. 502, Categoria A7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene:

€ 133.185,00

L'appartamento oggetto di esecuzione si colloca nel fabbricato "D" edificato a circa 500 mt. dal mare in un condominio "El Caracol" costituito da 18 edifici per un totale di 180 unità immobiliari. Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: - ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento del mare, facilità di collegamenti con il centro urbano di Anzio, lo stato di manutenzione in generale del fabbricato ed in particolare dell'appartamento, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, 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 all'immobile oggetto della stima. L'unità immobiliare assume un valore inferiore ad appartamenti della stessa superficie o similari in quanto privo degli impianti, dei sanitari degli infissi sia interni che esterni ed è in uno stato di completo abbandono che ha determinato un deterioramento complessivo. In particolare, l'ingresso di ignoti, che lo hanno utilizzato come deposito di mobili dismessi, ha compromesso ulteriormente l'unità abitativa. Per tener conto di quanto esposto, il prezzo a metro quadro, di superficie convenzionale, è stato ridotto di circa il 35% del valore di mercato. Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Anzio (RM) - Stradone S. Anastasio n. 1 Edificio "D" int. 8, edificio D, interno 8, piano T. e 1	88,79 mq	1.500,00 €/mq	€ 133.185,00	100,00	€ 133.185,00
Valore di stima:					€ 133.185,00



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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Ing. Siniscalchi Gianfranco

Allegati:

- Allegato n. 1 Rilievo fotografico.
- Allegato n. 2 Stralcio planimetrico del Comune di Anzio Fg. n. 38, particella n. 661, località Lavinio.
- Allegato n. 3 Planimetria e visure catastali presso l'Agenzia del Territorio Uff. di Roma.
- Allegato n. 4 Pianta, sezioni e prospetti del progetto concessionato.
- Allegato n. 5 Collaudo strutture.
- Allegato n. 6 P.R.G. e Zonizzazione.
- Allegato n. 7 Concessione Edilizia e Certificato di abitabilità.
- Allegato n. 8 Estratto conto condominiale del 05.05.2017.

Colleferro, li 25/05/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Ing. Siniscalchi Gianfranco



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Stradone S. Anastasio n. 1 Edificio "D" int. 8, edificio D, interno 8, piano T. e 1

L'immobile esecutato ricade nel Condominio "El Caracol" del Comune di Anzio in località Lavinio lido di Enea, Stradone Sant'Anastasio n.1 a circa 500 mt dal mare. L'intervento edilizio si compone di n. 18 fabbricati di cui 17 a forma circolare, ognuno formato da n.10 appartamenti, disposti su due livelli: piano terra e primo. Si accede al residence "El Caracol", costruito sul finire degli anni '80, attraverso un ingresso video sorvegliato e provvisto di barra comandata elettronica mediante telecomando in dotazione ai 180 condomini.

Il condominio che si compone di n. 180 unità immobiliari, è rappresentato dall'Amministratore p.t. (Cfr. All. n. 1 Rilievo fotografico Foto dalla n. 1 alla n. 6) (Cfr. All. n. 2 Stralcio planimetrico del Comune di Anzio Fg. n. 38, particella n. 661, località Lavinio)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 661, Sub. 502, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). (Cfr. All. n. 3 Planimetria e visure catastali presso l'Agenzia del Territorio Uff. di Roma)

Destinazione urbanistica: L'insediamento edilizio della nel Comune d Anzio al foglio 38 p.lla 661 in cui ricade l'edificio distinto con la lettera "D" rientra nella zona B1 satura del Piano Regolatore Generale del Comune di Anzio. (Cfr. All. n. 6 P.R.G. Zonizzazione).



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 647/2016 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Stradone S. Anastasio n. 1 Edificio "D" int. 8, edificio D, interno 8, piano T. e 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 661, Sub. 502, Categoria A7 (Cfr. All. n. 3 Planimetria e visure catastali presso l'Agenzia del Territorio Uff. di Roma)	Superficie	88,79 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, si inserisce all'interno di un edificio a forma circolare composto da n. 10 appartamenti, posti su due livelli: piano terra e primo. L'abitazione si compone di un piccolo portico in ingresso che conduce, attraverso un portoncino ligneo, al soggiorno che immette su un cucinino che si apre su un piccolo giardino. Attraverso una scala interna si accede al piano superiore composto di n. 2 camere da letto, un bagno e 2 balconi di cui uno con affaccio all'interno del cortile condominiale mentre l'altro sul giardino di proprietà esclusiva. (Cfr. All. n.4 Pianta, sezioni e prospetti del progetto concessionato).		
Descrizione:	L'immobile esecutato ricade nel Condominio "El Caracol" del Comune di Anzio in località Lavinio lido di Enea, Stradone Sant'Anastasio n.1 a circa 500 mt dal mare. L'intervento edilizio si compone di n. 18 fabbricati di cui 17 a forma circolare, ognuno formato da n.10 appartamenti, disposti su due livelli: piano terra e primo. Si accede al residence "El Caracol", costruito sul finire degli anni '80, attraverso un ingresso video sorvegliato e provvisto di barra comandata elettronica mediante telecomando in dotazione ai 180 condomini. Il condominio che si compone di n. 180 unità immobiliari, è rappresentato dall'Amministratore p.t. (Cfr. All. n. 1 Rilievo fotografico Foto dalla n. 1 alla n. 6) (Cfr. All. n. 2 Stralcio planimetrico del Comune di Anzio Fg. n. 38, particella n. 661, località Lavinio)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

