

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trenta Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 108/2023 del R.G.E.

promossa da

Creditori intervenuti:

...

Contro



## 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
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 409/2021 del R.G.E.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13



## INCARICO

---

All'udienza del 03/07/2023, il sottoscritto Arch. Trenta Alessandro, con studio in Corso della Repubblica, 136 - 00049 - Velletri (RM), email [alessandrotrenta@gmail.com](mailto:alessandrotrenta@gmail.com), PEC a.trenta@pec.archrm.it, Tel. 347 7277265, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Appartamento sito al piano seminterrato, interno "A", con annesso cortile pertinenziale ubicato ad Anzio (RM) - Via Andromaca n.19, piano S1 (Coord. Geografiche: 41° 27' 25.7" N 12° 38' 11.2" E)

## LOTTO UNICO

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Appartamento al piano seminterrato, con annesso cortile pertinenziale ubicato ad Anzio (RM)  
– Via Andromaca n.19, piano S1 – *Interno A*

## DESCRIZIONE

---

Appartamento sito al piano seminterrato, distinto con l'interno A, avente cortile pertinenziale e ubicato ad Anzio (RM) – Via Andromaca n.19, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 20, part. 434, sub. 501.

L'appartamento è composto attualmente da: salone, una camera, cucina e bagno. Si accede all'appartamento tramite due cortiletti pertinenziali pavimentati (posti su due livelli) e collegati da una scala esterna.

All'area esterna esclusiva si accede direttamente dalla strada principale, Via Andromaca, mediante due cancelli, uno pedonale ed uno carrabile.

La superficie utile attuale dell'appartamento è pari a circa 44,00 mq, mentre la superficie complessiva del cortile è pari a circa 61,00 mq.

I beni distano circa 1,50 km (in linea d'aria) dal centro del Comune di Anzio, circa a 1,00 km dalla Stazione dei treni e circa 2,00km dal porto di Anzio, e sono ubicati in una zona a vocazione prevalentemente 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

---

A parere dello scrivente la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa come rilevato dal [ ] nella Relazione Preliminare che si allega alla presente perizia.

Si rileva che “...non risulta depositata in atti la nota di trascrizione del pignoramento...”



## TITOLARITÀ

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

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

- (Proprietà 1/1)

## CONFINI

L'appartamento, posto al piano seminterrato confina con gli appartamenti interni n. 1 e n. 3 e locale n. B, salvo altri. Il cortile pertinenziale confina con la stessa via e con i cortili degli appartamenti interni n. 1 e n. 3, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta*	Superficie Lorda*	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano seminterrato	38.34 mq	43.37 mq	1	43.37 mq	2.90 m	S1
Cortile piano seminterrato e piano terra	-	61.15 mq	0,10	6.11 mq	-	T - S1
Locali tecnici (*)	7.27 mq	8.90 mq	0.10	0.89 mq	1.90 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>50.37 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0.00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>50.37 mq</b>		

(\*) I locali tecnici non sono stati autorizzati con Titolo Edilizio per cui, per l'eventuale regolarizzazione, andranno prima riprisinati i luoghi e successivamente procedere con il rilascio dei relativi nulla osta e permessi edilizi

I beni non sono divisibili.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19.11.1981 al 10.03.1993		Catasto Fabbricati Fg. 20 Part. 434 sub. 501 Categoria A/2
Dal 10.03.1993 al 12.07.2006		Catasto Fabbricati Fg. 20 Part. 434 sub. 501 Categoria A/2
Dal 12.07.2006 al 01.12.2006		Catasto Fabbricati Fg. 20 Part. 434 sub. 501 Categoria A/2



Dal 01.12. 2006 ad oggi	Catasto Fabbricati Fg. 20 Part. 434 sub. 501 Categoria A/2
-------------------------	--

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
	20	434	501		A2	2	3.5 vani	51 m <sup>2</sup> (Tot. escluse aree scoperte: 46 m <sup>2</sup> )	442.86 €	S1

### Corrispondenza catastale

Sostanzialmente esiste corrispondenza tra i documenti catastali attuali ed il rilievo eseguito in data 04 Ottobre 2023; fatta eccezione per piccolissime variazioni nella distribuzione degli spazi interni e per la diversa divisione del cortile pertinenziale di accesso, posto su due livelli. Manca inoltre la rappresentazione di locali tecnici presenti a livello S1, sotto lo spazio di cortile posto a livello strada che a parere dello scrivente non possono essere legittimati in quanto andava richiesto preventivamente il nulla osta al Genio Civile.

Per le modifiche di cui sopra (eccetto che per i locali tecnici) si procederà ad aggiornare le schede catastali con metodo DOCFA

### Stato conservativo

L'immobile si presenta in discreto stato conservativo sia all'interno che all'esterno. Sono presenti macchie di umidità su alcune pareti della residenza (zona cucina-bagno).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in cemento armato;  
 Esposizione: Ovest, est;  
 Altezza interna utile piano S1: h. 2.90 m  
 Altezza interna utile locali tecnici S1: h. 1.90 m  
 Strutture verticali: c.a con tamponatura a cassetta;  
 Solai: in latero-cemento;  
 Copertura: piana a terrazzo  
 Pareti esterne: intonacate e tinteggiate con soglie in travertino  
 Pareti interne: intonacate e tinteggiate, rivestimenti con maioliche nel bagno h. 1,90 m circa ed in cucina h. 1,60 m circa;  
 Pavimentazione interna: gres 30x30 con posa diagonale  
 Infissi esterni-interni: in pvc con vetro-camera, avvolgibili in pvc ed inferriate esterne  
 Porte interne - esterne: porte interne in legno; portone in pvc con inferriate esterne  
 Bagno: tutti i sanitari in porcellana bianca, con piatto doccia privo di box  
 Pavimentazione esterna: gres 30x30 con posa ortogonale



Scale esterna: in muratura rivestite in gres  
Infissi esterni: cancelli pedonale e carrabile in ferro  
Impianto elettrico: sottotraccia 230 V;  
Impianto idrico e termico: sottotraccia, caldaia standard 18 Kw con radiatori in alluminio a  
Altri impianti: citofono

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Sulla base di quanto riportato nella relazione preliminare, redatta dal *“Risulta*  
*rispettata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione dell'atto di*  
*pignoramento”*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile rientra nella zona "B1 - saturo", rispetto al P.R.G vigente.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta edificato in forza di:

- Concessione Edilizia n°24, posizione n° 10270 del 19.06.1978;
- Concessione in Variante n° 10867 dell' 11.06.1981;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n° 700 del 20/12/2006 ai sensi della L. 47/85 e s.m.i.

Esiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici di progetto allegati all'ultimo titolo edilizio (Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi della L.47/85 e s.m.i. n° 700 del 20/12/2006) fatta eccezione per piccolissime variazioni nella distribuzione degli spazi interni e come rappresentato nella planimetria che si allega alla presente perizia.

Non c'è corrispondenza invece nei locali tecnici presenti a livello S1, sotto lo spazio di cortile posto a livello strada.

Per quanto riguarda le lievi variazioni interne, di cui sopra, 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), mentre per adesso non possono essere legittimati i locali tecnici esterni, in quanto andava richiesto preventivamente il nulla osta al Genio Civile.

## ONERI CONDOMINIALI

---

Dai documenti visionati, ad oggi l'esecutato ha un debito di € 2.786,38 di oneri condominiali.

Per l'anno 2023 il totale da versare è pari a 93,00 €/anno.

## REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

---

Il regolamento di Condominio è allegato alla presente perizia (all. n.12)



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

**Bene N° 1** – Appartamento sito al piano seminterrato, distinto con l'interno A, avente cortile pertinenziale e ubicato ad Anzio (RM) – Via Andromaca n.19, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 20, part. 434, sub. 501.

L'appartamento è composto attualmente da: salone, una camera, cucina e bagno. Si accede all'appartamento tramite due cortiletti pertinenziali pavimentati (posti su due livelli) e collegati da una scala esterna.

All'area esterna esclusiva si accede direttamente dalla strada principale, Via Andromaca, mediante due cancelli, uno pedonale ed uno carrabile.

La superficie utile attuale dell'appartamento è pari a circa 44,00 mq, mentre la superficie complessiva del cortile è pari a circa 61,00 mq.

I beni distano circa 1,50 km (in linea d'aria) dal centro del Comune di Anzio, circa a 1,00 km dalla Stazione dei treni e circa 2,00 km dal porto di Anzio, e sono ubicati in una zona a vocazione prevalentemente residenziale.

I servizi secondari, terziari e commerciali sono facilmente raggiungibili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 434, sub. 501, Categoria A/2 consistenza 3.5 vani - Rendita € 442.86 €

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

**Valore di stima del bene: € 103.000,00**

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 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 €. 4.800,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (canone mensile medio pari ad €. 400,00).

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 = € 4.800,00 ed S = € 4.800,00 x 25 : 100 = € 1.200,00.

Pertanto si avrà € 4.800,00 - 1.200,00 = 3.600,00 (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto (R-S) : r = V ove r = 3,1%

€ 3.600/ 0,031 = € 116.129,03 (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 50,37 mq e € 1.900,00 come valore unitario del lotto per la stima sintetica e pertanto:

1.900,00 €/mq x 50,37 mq = 95.703,00 € (valore dell'immobile con stima Sintetica)

CONCLUSIONE: € 116.129,03 + 95.703,00 = € 211.832,03 : 2 = € 105.916,01 (arrotondato ad € 106.000,00)

A tale valore lo scrivente ritiene opportuno applicare una decurtazione pari al 3% del totale in considerazione delle spese necessarie al ripristino della legittimità dell'immobile, consistenti nei costi previsti per l'esecuzione delle opere edili, delle pratiche edilizie e delle sanzioni.

RIEPILOGO: € 106.000,00 (valore di stima mediato) - € 3.180,00 ( = 3 % di decurtazione per rimessa in pristino, pratiche edilizie, sanzioni e costi per la regolarizzazione degli abusi) = 102.820,00 (valore dell'immobile arrotondato a € **103.000,00**)



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento Anzio (RM) – Via Andromaca n.19, piano S1	50.37 mq	2.044,86 €/mq	€ 103.000,00	100,00%	€ 103.000,00
				Valore di stima:	€ 103.000,00

## ALLEGATI

1. Verbali di sopralluogo
2. Titoli di proprietà
3. Documentazione catastale
4. Relazione preliminare su incarico del Giudice
5. Rilievo stato dei luoghi
6. Tavole riepilogative opere in difformità dall'ultimo titolo edilizio
7. Documentazione urbanistica
8. Documentazione fotografica
9. Inquadramento satellitare
10. Quotazioni immobiliari OMI
11. Invio bozza di perizia alle parti
12. Regolamento di condominio
13. 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 1.** Appartamento sito al piano seminterrato, distinto con l'interno A, avente cortile pertinenziale e ubicato ad Anzio (RM) – Via Andromaca n.19, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 20, part. 434, sub. 501.

L'appartamento è composto attualmente da: salone, una camera, cucina e bagno. Si accede all'appartamento tramite due cortiletti pertinenziali pavimentati (posti su due livelli) e collegati da una scala esterna.

All'area esterna esclusiva si accede direttamente dalla strada principale, Via Andromaca, mediante due cancelli, uno pedonale ed uno carrabile.

La superficie utile attuale dell'appartamento è pari a circa 44,00 mq, mentre la superficie complessiva del cortile è pari a circa 61,00 mq.

I beni distano circa 1,50 km (in linea d'aria) dal centro del Comune di Anzio, circa a 1,00 km dalla Stazione dei treni e circa 2,00km dal porto di Anzio, e sono ubicati in una zona a vocazione prevalentemente 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.

Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 434, Sub. 501, Categoria A/2 – Cl.2, consistenza 3,5 vani, Rendita € 442,86.

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

L'immobile rientra nella zona "B1 - saturo", rispetto al P.R.G vigente.



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 108/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Anzio (RM) – Via Andromaca 19, P.T.		
<b>Diritto reale:</b>	Piena proprietà (esecutato)	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento sito al piano seminterrato, con annesso cortile esclusivo  Identificati al catasto Fabbricati: Appartamento: Fg. 20, Part. 434, Sub. 501, Categoria A/2	<b>Superficie conv.</b>	50,37 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento sito al piano seminterrato, distinto con l'interno A, avente cortile pertinenziale e ubicato ad Anzio (RM) – Via Andromaca n.19, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 20, part. 434, sub. 501. L'appartamento è composto attualmente da: salone, una camera, cucina e bagno. Si accede all'appartamento tramite due cortiletti pertinenziali pavimentati (posti su due livelli) e collegati da una scala esterna. All'area esterna esclusiva si accede direttamente dalla strada principale, Via Andromaca, mediante due cancelli, uno pedonale ed uno carrabile. La superficie utile attuale dell'appartamento è pari a circa 44,00 mq, mentre la superficie complessiva del cortile è pari a circa 61,00 mq. I beni distano circa 1,50 km (in linea d'aria) dal centro del Comune di Anzio, circa a 1,00 km dalla Stazione dei treni e circa 2,00km dal porto di Anzio, e sono ubicati in una zona a vocazione prevalentemente residenziale. I servizi secondari, terziari e commerciali sono facilmente raggiungibili.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dall'esecutato		

