

Dott. Ing. VINCENZO PENNACCHI

Via Ettore Novelli n.28 - 00049 - Velletri (RM)

Email : studiopennacchi@gmail.com

TRIBUNALE DI VELLETRI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da :

*****Omissis*****

c/

*****Omissis*****

PERIZIA

R.G. 62/20

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 62/2020 del R.G.E.

promossa da

*****Omissis*****

contro

*****Omissis*****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	7
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 62/2020 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13



INCARICO

In data 28/04/2020, 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 28/09/2020 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 Ardea (RM) - Via Bologna 26/B, edificio B, interno 3, piano Terra

DESCRIZIONE

Dopo aver acceduto presso i luoghi di causa (n. 1 accesso), presso il Comune di Ardea (n.7 accessi), presso il N.C.E.U. (n. 1 accesso), il sottoscritto è in grado di affermare con certezza che l'immobile pignorato è di piena proprietà dell'esecutata Sig.ra ****Omissis**** e consiste in:

- Appartamento sito in Via Bologna n. 26/B int.3 al piano terra ad Ardea (Rm), censito al N.C.E.U. del suddetto comune al foglio 46 particella 3117 sub. 6 (appartamento) graffato con il sub. 7 (giardino).

L'immobile oggetto della presente perizia è parte integrante di un edificio di maggiore consistenza che si sviluppa su più livelli, tutto a destinazione residenziale. L'ingresso al lotto è direttamente da Via Bologna ed è preceduto da una corte ad uso esclusivo dell'appartamento. Si può accedere anche tramite il Vano Scala comune all'edificio. L'appartamento si sviluppa su un unico livello.

L'immobile in oggetto è composto da un Soggiorno di mq 17,00 con Angolo Cottura di mq 4,50, un disimpegno di mq 1,40 fa accedere alle due Camere da letto, rispettivamente di mq 11,50 e mq 10,70, ed al Bagno di mq 5,30. Le Camere ed il soggiorno hanno l'accesso alle corte esterna (di uso esclusivo) tramite delle portefinestre.

La struttura dell'edificio è realizzata con telaio portante in cemento armato, solai il latero-cemento (pignatte e travetti prefabbricati), tamponature e tramezzature in laterizio. Esternamente l'edificio è in parte tinteggiato ed in parte rivestito "a cortina" con mattoni di laterizio "a faccia a vista". I pavimenti sono in grès porcellanato. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia marca "Ariston" ed elementi radianti in alluminio. All'interno dell'appartamento vi sono anche dei condizionatori tipo split-inverter.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Piena proprietà di un Appartamento ubicato ad Ardea (RM) - Via Bologna 26/B, interno 3, piano Terra



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****

CONFINI

Il Locale oggetto della presente procedura confina con:

- A nord-est con appartamento interno 2, identificato come da planimetria catastale, nel sub.4, salvo altri;
- A sud-ovest distacco su Via Bologna;
- A nord-ovest con corte esclusiva del sub.18 di proprietà non conosciuta, identificata come da planimetria catastale, nel sub.19 e Appartamento int.1 Palazzina A, salvo altri;
- A Sud e sud-est con bene comune non censibile (corridoio e scala condominiale), identificato come da planimetria catastale, nel sub.1, salvo altri;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,00 mq	70,00 mq	1,00	70,00 mq	2,72 m	Piano Terra
Cortile	114,05 mq	115,00 mq	0,10	11,50 mq	0,00 m	Piano Terra
Totale superficie convenzionale:				81,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/06/1993 al 05/08/1994	Soc. ****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 3117, Sub. 6 Categoria A/2 Piano T Graffato 7
Dal 05/08/1994 al 19/10/2020	****Omissis**** - Proprieta` per 1/1 bene personale	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 3117, Sub. 6 Categoria A/2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 70 mq Rendita € 557,77 Piano T Graffato 7

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	46	3117	6		A2	3	4,5 vani	70 mq	557,77 €	T	7

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

La documentazione in atti risulta essere completa.

Sono stati acquisiti:

- in catasto: la stralcio catastale, la planimetria e le visure catastali (Allegato 2 - Documentazione Catastale);
- al Comune di Ardea (Rm): la documentazione inerente la legittimità del fabbricato (Allegato 3 - Documentazione Comunale).

PATTI

Attualmente l'immobile risulta essere occupato dalla Sig.ra ****Omissis**** come dichiarato in fase di sopralluogo.



STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in un discreto stato conservativo e necessita di lavori di manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI

Non si segnala la presenza di parti comuni se non quelle condominiali di accesso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura è realizzata con telaio portante in cemento armato, solai il latero-cemento (pignatte e travetti prefabbricati), tamponature e tramezzature in laterizio. Esternamente l'edificio è in parte tinteggiato ed in parte rivestito "a cortina" con mattoni di laterizio "a faccia a vista". I pavimenti sono in grès porcellanato. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia marca "Ariston" ed elementi radianti in alluminio. All'interno dell'appartamento vi sono anche dei condizionatori tipo split-inverter.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato ****Omissis**** come dichiarato in fase di sopralluogo.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel P.R.G. del Comune di Ardea (RM) l'immobile oggetto della presente esecuzione è compreso in "ZONA B - Completamento Residenziale" come definita dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Il terreno in oggetto ricade all'interno del P.T.P.R. della Regione Lazio in:

- TAV A34 Foglio 399: "Paesaggio degli insediamenti urbani" e "Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua";
- TAV B34 Foglio 399: "Aree urbanizzate del P.T.P.R." e "a) costa del mare".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

A seguito della richiesta di accesso agli atti al Comune di Ardea (Rm) prot. n. 50482 del 11/11/20, dopo diversi solleciti e n.7 accessi, sono stati reperiti i documenti relativi alla legittimità dell'immobile, quali:

- Concessione Edilizia n. 129/92 prot. n. 3048 approvata in data 12/06/92;
- Elaborato Grafico per Concessione Edilizia n. 129/92 approvata in data 12/06/92;



- Atto notarile di Acquisto del 06/08/94;
- Certificato di Abitabilità prot. n. 27107 in data 20/07/01;
- Relazione Tecnica Impianti Elettrici e Idrici in data 12/01/12.

L'immobile risulta conforme alla legittimità edilizia presente al Comune.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** – Piena proprietà di un Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via Bologna 26/B, , interno 3, piano Terra.

L'immobile oggetto della presente perizia è parte integrante di un edificio di maggiore consistenza che si sviluppa su più livelli, tutto a destinazione residenziale. L'ingresso al lotto è direttamente da Via Bologna ed è preceduto da una corte ad uso esclusivo dell'appartamento. Si può accedere anche tramite il Vano Scala comune all'edificio. L'appartamento si sviluppa su un unico livello.

L'immobile in oggetto è composto da un Soggiorno di mq 17,00 con Angolo Cottura di mq 4,50, un disimpegno di mq 1,40 fa accedere alle due Camere da letto, rispettivamente di mq 11,50 e mq 10,70, ed al Bagno di mq 5,30. Le Camere ed il soggiorno hanno l'accesso alle corte esterna (di uso esclusivo) tramite delle portefinestre.

La struttura dell'edificio è realizzata con telaio portante in cemento armato, solai il latero-cemento (pignatte e travetti prefabbricati), tamponature e tramezzature in laterizio. Esternamente l'edificio è in parte tinteggiato ed in parte rivestito "a cortina" con mattoni di laterizio "a faccia a vista". I pavimenti sono in grès porcellanato. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia marca "Ariston" ed elementi radianti in alluminio. All'interno dell'appartamento vi sono anche dei condizionatori tipo split-inverter. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 3117, Sub. 6, Categoria A2, Graffato 7.

STIMA SINTETICA

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 all'immobile oggetto della stima. Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto di vendita. 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 2/2020). 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 Ardea (Rm) e nella zona E6/Suburbana/MARINA DI ARDEA - MARINA DI TOR SAN LORENZO - LE SALZARE (LUNGO MARE TOR SAN LORENZO):

Valore OMI al 2° sem. 2020 - min: €/mq 1.000,00 e max: €/mq 1.450,00.

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

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) = 0,8

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) = 0,2

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 1.000 + (€/mq 1.450 - €/mq 1.000) X (0,8 + 3 X 0,2) / 4 = €/mq 1.157,50 La superficie convenzionale del bene è pari a 81,50 mq

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) =1,00

- 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) =1,20

- 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) =0,80

TOT = 0,96

Il Valore unitario diventa: €/mq 1.157,50 X 0,96 = €/mq 1.111,20

Il Valore commerciale del bene è pari a: €/mq 1.111,20 X 81,50 mq = € 90.562,80

arrotondato ad **€ 90.500,00**

(diconsi in cifra tonda Euro Novantamilacinquecento/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 2-2020):

CALCOLO VALORE DI LOCAZIONE - V.min €/mq 4,3 - V.max €/mq 6 = V.medio €/mq 5,15

Si prende in considerazione il Valore medio €/mq 5,15 e pertanto si ha:

€/mq 5,15 x 81,50 mq = € 419,73 arrotondato ad € 450,00 (valutando il valore degli affitti nella zona in esame)

Le detrazioni complessive ammontano a: Q+S+M+A+I+II= 30% per cui la media annua del RMA (netto) è: € 4.500,00 x 0,70 = € 3.150,00

La capitalizzazione al tasso del 3,5 % di tale rendita fornisce: € 3.150,00 x 100 / 3,5 = **€ 90.000,00** (diconsi in cifra tonda Euro Novantamila/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: (€ 90.500,00 + € 90.000,00) / 2 = € 90.250,00

arrotondato ad **€ 90.000,00**

(diconsi in cifra tonda Euro Novantamila/00cent)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ardea (RM) - Via Bologna 26/B, interno 3, piano Terra	81,50 mq	1.104,30 €/mq	€ 90.000,00	100,00%	€ 90.000,00
				Valore di stima:	€ 90.000,00

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 23/03/2021

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



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - ALL.1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 12/10/2020)
- ✓ Visure e schede catastali - ALL.2 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE (Aggiornamento al 31/08/2020)
- ✓ Concessione edilizia - ALL.3 - DOCUMENTAZIONE COMUNALE (Aggiornamento al 04/03/2021)
- ✓ Altri allegati - ALL.4 - VERBALE DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 31/08/2020)
- ✓ Altri allegati - ALL.5 - ATTO DI ACQUISTO (Aggiornamento al 18/02/2021)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento sito in Via Bologna n. 26/B int.3 al piano terra ad Ardea (Rm), censito al N.C.E.U. del suddetto comune al foglio 46 particella 3117 sub. 6 (appartamento) graffato con il sub. 7 (giardino).

L'immobile oggetto della presente perizia è parte integrante di un edificio di maggiore consistenza che si sviluppa su più livelli, tutto a destinazione residenziale. L'ingresso al lotto è direttamente da Via Bologna ed è preceduto da una corte ad uso esclusivo dell'appartamento. Si può accedere anche tramite il Vano Scala comune all'edificio. L'appartamento si sviluppa su un unico livello.

L'immobile in oggetto è composto da un Soggiorno di mq 17,00 con Angolo Cottura di mq 4,50, un disimpegno di mq 1,40 fa accedere alle due Camere da letto, rispettivamente di mq 11,50 e mq 10,70, ed al Bagno di mq 5,30. Le Camere ed il soggiorno hanno l'accesso alle corti esterne (di uso esclusivo) tramite delle portefinestre.

La struttura dell'edificio è realizzata con telaio portante in cemento armato, solai il latero-cemento (pignatte e travetti prefabbricati), tamponature e tramezzature in laterizio. Esternamente l'edificio è in parte tinteggiato ed in parte rivestito "a cortina" con mattoni di laterizio "a faccia a vista". I pavimenti sono in grès porcellanato. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia marca "Ariston" ed elementi radianti in alluminio. All'interno dell'appartamento vi sono anche dei condizionatori tipo split-inverter.

Identificato al catasto Fabbricati: Fg. 46, Part. 3117, Sub. 6, Categoria A2, Graffato 7

Destinazione urbanistica: nel P.R.G. del Comune di Ardea (RM) l'immobile oggetto della presente esecuzione è compreso in "ZONA B - Completamento Residenziale" come definita dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Il terreno in oggetto ricade all'interno del P.T.P.R. della Regione Lazio in:

- TAV A34 Foglio 399: "Paesaggio degli insediamenti urbani" e "Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua";
- TAV B34 Foglio 399: "Aree urbanizzate del P.T.P.R." e "a) costa del mare".



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 62/2020 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento

Ubicazione:	Ardea (RM) - Via Bologna 26/B,, interno 3, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento	Superficie	81,50 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si trova in un discreto stato conservativo e necessita di lavori di manutenzione ordinaria.		
Descrizione:	<p>Appartamento sito in Via Bologna n. 26/B int.3 al piano terra ad Ardea (Rm), censito al N.C.E.U. del suddetto comune al foglio 46 particella 3117 sub. 6 (appartamento) graffato con il sub. 7 (giardino). L'immobile oggetto della presente perizia è parte integrante di un edificio di maggiore consistenza che si sviluppa su più livelli, tutto a destinazione residenziale. L'ingresso al lotto è direttamente da Via Bologna ed è preceduto da una corte ad uso esclusivo dell'appartamento. Si può accedere anche tramite il Vano Scala comune all'edificio. L'appartamento si sviluppa su un unico livello.</p> <p>L'immobile in oggetto è composto da un Soggiorno di mq 17,00 con Angolo Cottura di mq 4,50, un disimpegno di mq 1,40 fa accedere alle due Camere da letto, rispettivamente di mq 11,50 e mq 10,70, ed al Bagno di mq 5,30. Le Camere ed il soggiorno hanno l'accesso alle corte esterna (di uso esclusivo) tramite delle portefinestre.</p> <p>La struttura dell'edificio è realizzata con telaio portante in cemento armato, solai il latero-cemento (pignatte e travetti prefabbricati), tamponature e tramezzature in laterizio. Esternamente l'edificio è in parte tinteggiato ed in parte rivestito "a cortina" con mattoni di laterizio "a faccia a vista". I pavimenti sono in grès porcellanato. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia marca "Ariston" ed elementi radianti in alluminio. All'interno dell'appartamento vi sono anche dei condizionatori tipo split-inverter.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata come dichiarato in fase di sopralluogo.		

