
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sevieri Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 863/2017 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

**** **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
Patti	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 863/2017del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 135.000,00	14

INCARICO

All'udienza del 19/10/2017, il sottoscritto Arch. Sevieri Luca, con studio in Via Emilia Romagna, 108 - 00045 - Genzano di Roma (RM), email l.sevieri@awn.it, PEC l.sevieri@pec.archrm.it, Tel. 06 9391486, Fax 06 9391486, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/11/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via San Vito, 57, interno 1, piano terra

DESCRIZIONE

Trattasi di porzione di fabbricato posto al piano terra con annessa area scoperta circostante il fabbricato che è in comune con l'unità immobiliare posta al piano primo del fabbricato.

E' situato in prossimità della Via Nettunense e della stazione ferroviaria di Lavinio, precisamente in Via San Vito, n° 57. La zona è caratterizzata da numerosi edifici plurifamiliari di due/tre piani con annesse zone a verde, che si affacciano su strade interne chiuse e su aree a parcheggio. Nelle vicinanze sono presenti centri commerciali e altri servizi, localizzati a ridosso della Via Nettunense.

Il bene è attualmente così identificato in catasto:

NCEU foglio 10, particella 1009, sub 2, categoria A7 - abitazione in villini, classe 5, 5 vani, superficie catastale mq 129, **rendita € 800,51** - piano terra, interno 1.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via San Vito, 57, interno 1, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come si evince dalla relazione del professionista delegato.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

CONFINI

l'appartamento confina con proprietà **** Omissis **** o aventi causa, proprietà **** Omissis **** o aventi causa, proprietà **** Omissis **** o aventi causa, Via S. Vito, salvo altri;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	105,87 mq	128,00 mq	1,00	128,00 mq	2,50 m	terra
Totale superficie convenzionale:				128,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				128,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento è costituito da ingresso, che apre sul soggiorno/pranzo con camino, la cucina da cui si accede a un bagno, tre camere da letto e un secondo bagno. Nel sottoscala è stato ricavato un ripostiglio dove è posizionata la caldaia a pellet. La superficie utile complessiva è pari a mq 105,87. **All'appartamento è annessa una corte, in comune con la proprietà dell'appartamento al piano primo, con posto auto scoperto.**

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 12/02/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1009, Sub. 2 Categoria A7 Cl.5, Cons. 5 vani Piano T int. 1
Dal 12/02/2004 al 01/02/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1009, Sub. 2

		Categoria A7 Cl.5, Cons. 5 vani Superficie catastale 129 mq Rendita € 800,51 Piano T int. 1
--	--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali nella persona di **** Omissis ****.

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	1009	2		A7	5	5 vani	129 mq	800,51	T int. 1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente per diversa distribuzione degli spazi interni. Occorre procedere ad aggiornamento catastale tramite procedura DOCFA.

Bisogna tenere presente che prima dell'aggiornamento catastale, occorre sanare alcune modifiche interne eseguite senza autorizzazione.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

L'immobile risulta occupato dai debitori **** Omissis ****

STATO CONSERVATIVO

L'immobile ad oggi risulta in discreto stato conservativo, funzionante negli impianti e abitabile. L'impianto di riscaldamento è costituito da una stufa a pellet.

PARTI COMUNI

L'immobile non risulta inserito in contesto condominiale, come dichiarato dal debitore ma l'area circostante su cui insiste il fabbricato è in comune con il proprietario dell'appartamento al piano primo, inoltre l'acqua viene prelevata da un pozzo in comunione con altri due proprietari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato è situato nel Comune di Anzio, in Via San Vito, n° 57, ubicato in prossimità della **Via Nettunense e della stazione ferroviaria di Lavinio. Ha la facciata d'ingresso esposta a sud e la parete nord in comune con il fabbricato adiacente. Fa parte di un fabbricato costituito da due piani fuori terra, con scala di accesso esterna comune all'appartamento posto al piano primo. E' stato edificato nei primi anni 70/80. L'immobile pignorato è posto al piano terra e si presenta in condizioni generali discrete e abitabile. La struttura portante e le scale sono in cemento armato e solai in laterocemento, l'altezza interna è pari a ml 2.50. All'immobile è annessa un'area esterna, in comune con l'appartamento posto al piano primo, provvista di cancello per accesso pedonale e carrabile con posto auto scoperto.**

Rifiniture

- Gli infissi esterni sono a battente realizzati in metallo con vetro camera. Le persiane sono in metallo di colore marrone scuro. Sono presenti grate anti intrusione in metallo di colore grigio. Il portone di ingresso è in metallo e vetro.
- Le porte interne sono realizzate in legno.
- **Le finiture interne generali dell'appartamento sono del tipo civile con pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica di vario formato sia nei bagni che negli altri ambienti.**
- Le finiture esterne sono in cortina di mattoni di colore chiaro, in buono stato di conservazione.

Tutta l'impiantistica, elettrica e idraulica, è sotto traccia e funzionante ma necessita di adeguamento alle normative vigenti.

L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia a pellet posta nel sottoscala mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta da caldaia a gas alimentata da bombole.

Al fine di meglio evidenziare le caratteristiche attuali dell'immobile così come risultante dai rilevamenti eseguiti dal sottoscritto C.T.U., si allega alla presente l'elaborato grafico di rilievo e la documentazione fotografica relativa.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori **** Omissis **** e dai loro figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/07/1971 al 12/02/2004	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/07/1971	27070	1849
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	11/08/1971		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 12/02/2004	**** Omissis ****	compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di roma 2 aggiornate al 17/05/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- pignoramento immobile
Trascritto a roma il 10/11/2017
Reg. gen. 52309 - Reg. part. 35920
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile, in base alla normativa del P.R.G. vigente, ricade nella zona "B: AREE EDIFICATE E/O DI COMPLETAMENTO" sottozona B/4.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 non risulta agibile.

Per l'immobile è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria in data 09.07.1990, ai sensi della Legge 47/85. Successivamente è stata presentata una DIA per la realizzazione di una pensilina ma tale DIA non risulta approvata. E' stata inoltre presentata un'altra DIA in data 2 febbraio 2009 per modifiche interne che sono staterealizzate.

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.

Sono state riscontrate delle difformità tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione (DIA del 02.02.2009). In particolare sono presenti delle tramezzature nella zona di ingresso ma tali modifiche possono essere sanate con una richiesta postuma.

Occorre tenere presente che è stata realizzata una tettoia in metallo, addossata alla parete est, chiusa sui tre lati che costituisce un volume e una superficie non autorizzati quindi si deve prevedere la sua demolizione totale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come dichiarato dal debitore **** Omissis **** non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE L OTTI

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 - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via San Vito, 57, interno 1, piano terra
Trattasi di porzione di fabbricato posto al piano terra con annessa area scoperta circostante il fabbricato che è in comune con l'unità immobiliare posta al piano primo del fabbricato. E' situato in prossimità della Via Nettunense e della stazione ferroviaria di Lavinio, precisamente in Via San Vito, n° 57. La zona è caratterizzata da numerosi edifici plurifamiliari di due/tre piani con annesse zone a verde, che si affacciano su strade interne chiuse e su aree a parcheggio. Nelle vicinanze sono presenti centri commerciali e altri servizi, localizzati a ridosso della Via Nettunense. Il bene è attualmente così identificato in catasto: NCEU foglio 10, particella 1009, sub 2, categoria A7 - abitazione in villini, classe 5, 5 vani, superficie catastale **mq 129, rendita € 800,51** - piano terra, interno 1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1009, Sub. 2, Categoria A7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)

Valore di stima del bene: € 140.800,00

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.

Il valore di stima finale è derivato dall'analisi dei prezzi unitari, mediante ricerca sul mercato e dalla consultazione della banche dati OMI dell'agenzia delle entrate e del borsino immobiliare.

Per la zona interessata, Anzio – Lavinio, si sono riscontrati valori di mercato variabili tra i **1.100,00 €/mq e i 1.600,00 €/mq, da cui, visto lo stato di fatto** al momento del sopralluogo, la posizione in prossimità della stazione ferroviaria per Roma, la presenza di servizi nelle vicinanze, ottimi collegamenti con Roma garantiti dalla viabilità (Nettunense) e dai servizi pubblici, si è stabilito un prezzo **pari a € 1.100,00 €/mq,**

per cui si ha: mq 128,00 x €/mq 1.100,00 = € 140.800,00.

Da questo valore occorre detrarre le spese per le difformità riscontrate relativamente alla demolizione del volume esterno abusivo (non sanabile) e le modifiche distributive interne (sanabili ai sensi dell'art. 36, D.P.R. 380/2001), che sono le seguenti:

demolizione volume esterno (vedi computo metrico)...€ 1.653,00
spese tecniche e sanzioni.....€ 2.500,00
totale.....€ 4.153,00

Occorre, inoltre, detrarre i costi per l'adeguamento degli impianti che si sono stimati in € 1.500,00.

In considerazione di quanto sopra si ha:

€ 140.800,00 - € 4.153,00 – € 1.500,00 = € 135.147,00 arrotondando a € 135.000,00 che si ritiene essere il più probabile valore di mercato.

La stima del compendio pignorato è stata sviluppata sulla base del metodo sintetico comparativo, adottando come parametro la superficie lorda moltiplicata per il valore di mercato al metro quadro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Anzio (RM) - Via San Vito, 57, interno 1, piano terra	128,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 140.800,00	100,00	€ 140.800,00
				Valore di stima:	€ 140.800,00

Valore di stima: € 140.800,00

Deprezzamento del 4,11 %

Valore finale di stima: € 135.000,00

Il deprezzamento è stato calcolato in considerazione delle spese per regolarizzare le difformità riscontrate, le demolizioni delle parti abusive e quelle relative all'adeguamento degli impianti.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non si evidenzia nessuna riserva e/o particolarità da segnalare.

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.

Genzano di Roma, li 24/05/2018

spertoexart.568c.p.c.
Arch. Sevieri Luca

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Bene N° 1 - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via San Vito, 57, interno 1, piano terra
Trattasi di porzione di fabbricato posto al piano terra con annessa area scoperta circostante il fabbricato che è in comune con l'unità immobiliare posta al piano primo del fabbricato. E' situato in prossimità della Via Nettunense e della stazione ferroviaria di Lavinio, precisamente in Via San Vito, n° 57. La zona è caratterizzata da numerosi edifici plurifamiliari di due/tre piani con annesso verde, che si affacciano su strade interne chiuse e su aree a parcheggio. Nelle vicinanze sono presenti centri commerciali e altri servizi, localizzati a ridosso della Via Nettunense. Il bene è attualmente così identificato in catasto: NCEU foglio 10, particella 1009, sub 2, categoria A7 - abitazione in villini, classe 5, 5 vani, superficie catastale mq 129, rendita € 800,51 - piano terra, interno 1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1009, Sub. 2, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1) Destinazione urbanistica: L'immobile, in base alla normativa del P.R.G. vigente, ricade nella zona "B: AREE EDIFICATE E/O DI COMPLETAMENTO" sottozona B/4.

Prezzo base d'asta: € 135.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 863/2017 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - **PREZZO BASE D'ASTA: € 135. 000,00**

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Via San Vito, 57, interno 1, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1009, Sub. 2, Categoria A7	Superficie	128,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile ad oggi risulta in discreto stato conservativo, funzionante negli impianti e abitabile. L'impianto di riscaldamento è costituito da una stufa a pellet.		
Descrizione:	Trattasi di porzione di fabbricato posto al piano terra con annessa area scoperta circostante il fabbricato che è in comune con l'unità immobiliare posta al piano primo del fabbricato. E' situato in prossimità della Via Nettunense e della stazione ferroviaria di Lavinio , precisamente in Via San Vito, n° 57. La zona è caratterizzata da numerosi edifici plurifamiliari di due/tre piani con annesso verde, che si affacciano su strade interne chiuse e su aree a parcheggio. Nelle vicinanze sono presenti centri commerciali e altri servizi, localizzati a ridosso della Via Nettunense. Il bene è attualmente così identificato in catasto: NCEU foglio 10, particella 1009, sub 2, categoria A7 - abitazione in villini, classe 5, 5 vani, superficie catastale mq 129, rendita € 800,51 - piano terra, interno 1.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori **** Omissis **** e dai loro figli.		