

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Evangelisti Giancarlo, nell'Esecuzione Immobiliare
105/2016 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	6
Patti	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 105/2016 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 31.789,80	15

In data 19/06/2016, il sottoscritto Arch. Evangelisti Giancarlo, con studio in Via del Comune, 68 - 00049 - Velletri (RM), email giancarloevangelisti@tiscali.it, PEC g.evangelisti@pec.archrm.it, Tel. 06 96 48 119, Fax 06 96 48 119, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/09/2016 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 del Leone 1, edificio D/2, scala U, interno 4, piano primo

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento al piano primo int. 4 con annesso posto macchina al piano piloty in un fabbricato ad uso residenziale denominato D/2, sito in Anzio, località Zodiaco, con accesso diretto da via del Leone 1.

L'appartamento si compone di: ingresso-soggiorno, cucina, camera, bagno, balcone e posto macchina n. 4 al piano piloty.

L'immobile è ubicato alla periferia del centro abitato di Anzio in una zona caratterizzata da insediamenti prevalentemente residenziali, carente delle principali infrastrutture e servizi.

Il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 17/01/2017.

Il sottoscritto, tramite racc. R.R. del 02/11/2016 ha formalmente comunicato all'esecutato che il giorno 26 novembre 2016 alle ore 9,30 avrebbe eseguito l'accesso sui luoghi della procedura.

Alla data ed ora stabilita, nessuno era presente e constatata l'impossibilità di accedere nell'immobile il sopralluogo è stato sospeso.

Ulteriore tentativo di accedere nell'immobile è stato effettuato in data 10 gennaio 2017, a seguito di avviso a mezzo di racc. R.R. del 20/12/2016. Anche in questa occasione non è stato possibile accedere nell'appartamento.

Avendo nel frattempo richiesto l'autorizzazione ad effettuare accesso forzoso che è stata concessa in data 10/01/2017, lo scrivente ha preso contatti con il Commissariato di Anzio-Nettuno per effettuare l'accesso forzoso che è stato concordato per il giorno 17/01/2017 alle ore 9,30.

Il giorno e l'ora stabilita alla presenza degli agenti di P.S. sui luoghi è stato rintracciato il Sig. , il quale si è reso disponibile ad aprire l'appartamento, pertanto non si è più proceduto all'accesso forzoso

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via del Leone 1, edificio D/2, scala U, interno 4, piano primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art. ex 567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Dall'atto di pignoramento e dalla nota di trascrizione, la parte esecutata e pertanto debitrice, risulta essere: la D.M. Immobiliare S.R.L. con sede in Genzano di Roma

I dati sopra riportati sono stati desunti dalle certificazioni e dalla relazione preliminare presenti in atti.

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)

I dati circa la titolarità dei beni provengono: dal titolo di provenienza, giusto rogito del 23 febbraio 2009 rep. n. 904 raccolta n. 582 del Notaio **** Omissis ****, dalla certificazione presente in atti e dalla relazione preliminare del Notaio **** Omissis **** del 27 luglio 2016 .

CONFINI

L'appartamento al piano primo int. n. 4, oggetto della procedura esecutiva, confina da un lato con vano scala, app.to int. n. 3, app.to int. n. 5, salvi se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	43,50 mq	53,06 mq	1,00	53,06 mq	2,80 m	primo
Balcone coperto	8,10 mq	8,10 mq	0,30	2,43 mq	0,00 m	primo
Posto auto coperto	13,50 mq	13,50 mq	0,25	3,38 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				58,87 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				58,87 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/05/1988 al 20/12/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1990, Sub. 29 Categoria A3
Dal 20/12/1990 al 16/10/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1990, Sub. 29 Categoria A3 Cl.2ª, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,72 Piano primo
Dal 16/01/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1990, Sub. 29 Categoria A3 Cl.2ª, Cons. 3,5 vani Rendita € 388,63 Piano primo
Dal 01/01/1992 al 21/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1990, Sub. 29 Categoria A3 Cl.2ª, Cons. 3,5 vani Rendita € 388,63 Piano primo
Dal 11/05/1992 al 21/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1990, Sub. 5 Categoria C6 Cl.1ª, Cons. 33,00 mq Rendita € 184,07 Piano terra
Dal 21/11/2002 al 04/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1990, Sub. 5 Categoria C6 Cl.1ª, Cons. 13,00 mq Rendita € 72,51 Piano terra
Dal 21/11/2002 al 12/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1990, Sub. 29 Categoria A3 Cl.2ª, Cons. 3,5 vani Rendita € 388,63 Piano primo
Dal 04/03/2004 al 23/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1990, Sub. 5 Categoria C6 Cl.1ª, Cons. 13,00 mq Rendita € 72,51 Piano terra
Dal 12/03/2004 al 02/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1990, Sub. 29 Categoria A3 Cl.2ª, Cons. 3,5 vani Rendita € 388,63 Piano primo
Dal 02/05/2005 al 23/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1990, Sub. 29 Categoria A3 Cl.2ª, Cons. 3,5 vani Rendita € 388,63 Piano primo
Dal 23/02/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1990, Sub. 29 Categoria A3

		CL.2ª, Cons. 3,5 vani Rendita € 388,63 Piano primo
Dal 23/02/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1990, Sub. 5 Categoria C6 CL.1ª, Cons. 13,00 mq Rendita € 72,51 Piano terra
Dal 09/11/2015 al 18/01/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1990, Sub. 29 Categoria A3 CL.2ª, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 49,00 mq Rendita € 388,63 Piano primo
Dal 09/11/2015 al 18/01/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1990, Sub. 5 Categoria C6 CL.1ª, Cons. 13,00 mq Superficie catastale 13,00 mq Rendita € 72,51 Piano terra

La **** Omissis ****, risulta essere proprietaria a far data dal 23/02/2009.

Si conferma la corrispondenza tra la titolarità catastale e quella 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
	7	1990	29		A3	2ª	3,5 vani	49,00 mq	388,63	primo	
	7	1990	5		C6	1ª	13,00 mq	13,00 mq	72,51	terra	

Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto riportato nella planimetria catastale.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la documentazione di cui all'art. 567 del C.p.c., che risulta completa;

I dati catastali così come risultanti, dalla documentazione ipocatastale e dalla relazione preliminare, sono corretti ed idonei ad identificare in modo inequivocabile gli immobili individuati nel pignoramento.

PATTI

L'immobile risulta occupato senza titolo dal Sig.*** Omissis ***.

Non risultano esistenti contratti di locazione.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile risente nell'insieme della vetustà del fabbricato, risalente alla fine degli anni ottanta del novecento, comunque l'attuale stato d'uso e di conservazione è da ritenersi pessimo per i mancati interventi manutentori sia all'appartamento che al fabbricato.

PARTI COMUNI

L'appartamento fa parte di un fabbricato plurifamiliare e ha parti in comunione con altre unità immobiliari. Risulta costituito condominio che si è costituito come parte procedente nella procedura esecutiva.

Inoltre, il fabbricato ricade all'interno di un complesso immobiliare costituito da più edifici per i quali è stato costituito il super condominio Zodiaco che si è costituito nella procedura esecutiva come parte intervenuta.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame della documentazione rilevata in sede di accesso e agli atti amministrativi presso il Comune di appartenenza non è emersa l'esistenza di alcuna servitù.

Da quanto potuto accertare il terreno ove insiste il fabbricato non risulta gravato da servitù, censi, livelli, usi civici, ecc.. .

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dal punto di vista architettonico l'edificio, pur disegnato con i canoni dell'architettura contemporanea, presenta un aspetto sobrio, anche se a parere dello scrivente necessita nell'insieme di urgenti lavori a carattere manutentorio.

Il fabbricato è ubicato nella periferia del Comune di Anzio, in località "Zodiaco", in una zona caratterizzata da insediamenti del tipo residenziale carente delle principali infrastrutture e servizi.

Per quanto potuto accertare, in occasione del sopralluogo, l'appartamento risente nel complesso, dell'epoca della costruzione del fabbricato, risalente alla fine degli anni ottanta del novecento, l'attuale stato d'uso e di conservazione, a seguito dei mancati interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria è da ritenersi pessimo e privo dei requisiti igienico-sanitario per renderlo abitabile.

Fondazioni: non ispezionate;

Esposizione: il fabbricato risulta esposto con i prospetti principali in direzione sud - ovest.

Altezza utile interna: ml 2,80;

Strutture verticali in cemento armato;

Solai: in latero cemento;

Copertura a terrazzo;

Le originarie rifiniture si possono riassumere come appresso:

- pavimenti con piastrelle in ceramica;
- rivestimenti in ceramica maiolicata d'altezza ml 1,50 nella cucina e nel bagno;
- infissi in alluminio ad uno o due battenti, completi di vetri e di ferramenta di chiusura;
- serrande in plastica pesante;
- bussole in legno complete di ferramenta;
- pareti e soffitti intonacate e tinteggiate;
- apparecchi igienico sanitari in vetrochina completi di rubinetterie d'acciaio;

Impianti:

- impianto termico mancante;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto idrico e igienico-sanitario sottotraccia;

Di detti impianti non sono stati rinvenuti i certificati di conformità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato senza titolo dal Signor **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/05/1988 al 21/11/2002	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Michele De Facendis	20/05/1988	9661	447
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2ª	28/05/1988	19399	12296
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/11/2002 al 23/02/2009	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ministero dell'Economia	21/11/2002	279	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2ª	25/03/2009	17827	9390
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/02/2009	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Di Tirzia di Belmonte	23/02/2009	904	582
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2ª	25/03/2009	17829	9392
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Le risultanze di cui sopra sono state desunte da quanto riportato nella certificazione ipocatastale e nella relazione preliminare a firma del Notaio Andrea Mosca.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2ª, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

• **pignoramento**

Trascritto a Roma 2^a il 16/02/2016

Reg. gen. 6634 - Reg. part. 4499

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

Da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Anzio, l'area su cui insiste il fabbricato oggetto della procedura ricade all'interno del piano di lottizzazione convenzionata "Lo Zodiaco" ed è destinata dal vigente P.R.G., a Zona " B di Completamento".

Dal confronto dei dati urbanistici sopra riportati con lo stato dei luoghi emerge che la potenzialità edificatoria dell'area risulta esaurita in quanto assorbita dai volumi esistenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio edile dell'ufficio tecnico del Comune di Anzio è emerso che il fabbricato è stato assentito con Concessione Edilizia n. 10651/D2 del 30 maggio 1984.

Lo stesso fabbricato è stato costruito nel periodo dal 20/07/1987 al 30/10/1988, per lo stesso è stato rilasciato Collaudo delle strutture in c.a. e reso abitabile con Autorizzazione di Abitabilità rilasciato in data 28/10/1989.

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.

Lo stato dei luoghi dell'appartamento innanzi descritto risulta conforme al grafico allegato alla citata Concessione Edilizia e alla planimetria catastale.

In merito al certificato energetico dell'immobile si precisa che in sede di sopralluogo lo scrivente ha constatato che l'impianto termico era assente. Pertanto, alla luce delle disposizioni del Giudice e delle vigenti normative, l'attestato delle prestazioni energetiche (APE) dovrà essere predisposto in sede di decreto di trasferimento

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'appartamento fa parte di un fabbricato plurifamiliare e ha parti in comunione con altre unità immobiliari. Risulta costituito condominio che si è costituito come parte procedente nella procedura esecutiva.

Inoltre, il fabbricato ricade all'interno di un complesso immobiliare costituito da più edifici per i quali è stato costituito il super condominio Zodiaco che si è costituito nella procedura esecutiva come parte intervenuta.

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 del Leone 1, edificio D/2, scala U, interno 4, piano primo

Trattasi di appartamento al piano primo int. 4 con annesso posto macchina al piano piloty in un fabbricato ad uso residenziale denominato D/2, sito in Anzio, località Zodiaco, con accesso diretto da via del Leone 1. L'appartamento si compone di: ingresso-soggiorno, cucina, camera, bagno, balcone e posto macchina n. 4 al piano piloty. L'immobile è ubicato alla periferia del centro abitato di Anzio in una zona caratterizzata da insediamenti prevalentemente residenziali, carente delle principali infrastrutture e servizi. Il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1990, Sub. 29, Categoria A3 - Fg. 7, Part. 1990, Sub. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 31.789,80

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'andamento del mercato di compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, volte ad individuare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni, ubicati nella zona di interesse, simili od assimilabili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Calcolo delle superfici Commerciali: superfici coperte calpestabili: soggiorno: mq 23,04 camera da letto: mq 9,72 cucina: mq 6,40 bagno: mq 4,34 superficie coperta utile netta mq 43,50 superfici pareti interne $20,30 \times 0,10 = \text{mq } 2,03$ superfici pareti esterne $25,10 \times 0,30 = \text{mq } 7,53$ superficie balcone $3,00 \times 2,70 = \text{mq } 8,10$ $8,10 \times 0,30 = \text{mq } 2,43$ superficie posto macchina $\text{mq } 4,50 \times 3,00 = 13,50$ $13,50 \times 0,25 = \text{mq } 3,38$ superficie utile netta mq 43,50 superficie utile lorda $43,50 + 2,03 = \text{mq } 45,53$ superficie commerciale $43,50 + 2,03 + 7,53 + 2,43 + 3,38 = \text{mq } 58,87$

Lo scrivente dopo aver visitato i luoghi ed aver eseguito ricerche sul mercato immobiliare di Anzio per beni simili od assimilabili, aventi le stesse caratteristiche, ritiene di determinare il più probabile valore di mercato attraverso la media finale dei valori determinati con i metodi di stima di confronto diretto, di valore OMI e di capitalizzazione del reddito, al fine di ottenere il prezzo unitario a mq da applicare alla superficie commerciale per determinare valore di mercato dell'immobile di che trattasi. **CONFRONTO DIRETTO** La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella stessa zona. Visti i prezzi praticati sul mercato immobiliare di Anzio, dati reperiti presso fonti del settore immobiliare (Agenzie immobiliari, studi tecnici, studi notarili) e quelle reperite sui borsini immobiliari, le quotazioni dei valori di mercato minimi e massimi sono stati individuati mediamente in €/mq 800,00 - 1.000,00 pertanto, il valore medio dell'immobile viene stimato € 900,00 €/mq. A tale indice, vanno apportate opportune detrazioni in funzione della vetustà e dello stato di conservazione dell'immobile che nel nostro caso, per una vetustà di 20 anni

(1987-2016), considerato altresì lo stato di conservazione pessimo che richiede urgenti lavori di manutenzione, si applica un coefficiente di deprezzamento di cui alla seguente tabella:

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE N°		Descrizione
Coefficiente 01	Arredamento : senza arredamento	1,00 02
Disponibilità: occupato da terzi senza titolo	0,80 03	Efficienze Energetica: G
0,94 04	Finestrature: con doppi vetri	1,00 05
scadenti	0,70 06	Impianto citofonico: citofono (da riparare)
0,98 07	Impianto Antenna TV: con parabola satellitare	1,02 08
Impianto di climatizzazione estiva: privo di impianto	1,00 09	Impianto di riscaldamento: senza impianto
ascensore: primo	0,90 10	Livello di piano edifici con ascensore: primo
1,00 12	orientamento prevalente:Est	0,95 13
comuni: posti auto a disposizione delle unità immobiliari	1,05 14	Parcheggi
prevalenti: ceramica	1,00 15	Pavimentazioni
0,95 16	Serramenti esterni: con tapparelle avvolgibili in plastica	0,98 17
Tipologia Edilizia: edificio plurifamiliare fino a tre piani fuori terra	1,00 18	Vetustà: età da 10 a 20 anni
0,85	Coefficiente globale	0,37
Valore appartamento mq 58,87 x 900,00 x 0,67 = € 33.379,29 CALCOLO DEL VALORE OMI		
Il criterio di stima adottato è il confronto tra i prezzi al mq riportati nelle tabelle O.M.I. pubblicate semestralmente sul sito dell'Agenzia delle Entrate. Periodo 1° semestre 2016 Comune Anzio (Rm) Zona OMI D2/ Periferica/Anzio Colonia- via di Villa Claudia- Lavinio Tipologia edilizia OMI Abitazioni civili Stato conservativo Normale Destinazione Residenziale le tabelle O.M.I. individuano: valore minimo (1° semestre 2016) € 1.300,00 valore massimo (1° semestre 2016) € 1.900,00 valore medio unitario di mercato €/mq € 1.600,00 Media ponderata (K) tra taglio superficie (k1), livello di piano (k2) e coefficiente riduttivo (C) Essendo $K = (K1 + 3 \cdot K2) / 4$ K1 (Taglio superficie) 0,80 K2 (Livello Piano) 0,40 C coefficiente riduttivo dove $C = C1 + (C1 \div C2)$ C1 conversione da categoria catastale e tipologia OMI 1,00 C2 conversione della tipologia OMI $\div 1,20$ Nel caso in esame si avrà: $K1 = 0,80$ $K2 = 0,40$ $K = 0,50$ $C = 0,833$ Valore medio unitario di mercato OMI = 1.600,00 Coefficiente riduttivo OMI = 0,833 Valore corretto OMI = € 1.332,80 Coefficiente di vetustà (anni 20) = 0,85 Valore OMI = € 1.332,80 * 0,85 * 58,87 = € 29.031,15 CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione del procedimento estimativo detto capitalizzazione dei redditi, basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile dall'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale. Reddito Normale dell'appartamento Redditi OMI di riferimento per il calcolo Zona OMI: D2/ Periferica/Anzio Colonia- Via di Villa Claudia- Lavinio Considerata la zona ove è ubicato l'immobile le tabelle O.M.I. individuano: valore minimo OMI (1° semestre 2016) €/mq mese 4,3 valore massimo OMI (1° semestre 2016) €/mq mese 6,3 valore medio unitario di mercato €/mq mese 5,3 Media ponderata (K) tra taglio superficie (k1), livello di piano (k2) e coefficiente riduttivo (C) Essendo $K = (K1 + 3 \cdot K2) / 4$ K1 (Taglio superficie) 0,80 K2 (Livello Piano) 0,40 C coefficiente riduttivo dove $C = C1 + (C1 \div C2)$ C1 conversione da categoria catastale e tipologia OMI 1,00 C2 conversione della tipologia OMI $\div 1,20$ Nel caso in esame si avrà: $K = (0,80 + 3 \cdot 0,40) / 4 = 0,50$ $C = 1,00 + (1,00 / 1,20) = 0,833$ Valore medio unitario di mercato €/mq mese 5,30 Coefficiente riduttivo OMI = 0,833 Valore corretto OMI = €/mq mese 4,41 coefficiente di vetustà (anni 20) = 0,85 Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si fa ricorso alla seguente formula: $r = rm + EI + I$ ED Scelta di rm		
migliore	peggiore	Saggio ordinario medio per centri abitati di grandi dimensioni
4,50	----	Saggio ordinario medio per centri abitati di medie dimensioni
----	----	Saggio ordinario medio per centri abitati di limitate dimensioni
2,00	6,00	4,00
Centralità rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti		
-0,22	0,22	0,22
Presenza di attrezzature e servizi collettivi a distanza pedonale		

(scuole, mercati, uffici pubblici, ecc) -0,28 0,28 0,28 Qualità
 dell'ambiente esterno; idoneità insediativa; previsioni di peggioramenti o miglioramenti
 ambientali -0,18 0,18 ---- Livello di inquinamento ambientale – presenza
 di spazi verdi -0,80 0,80 0,40 Disponibilità di parcheggi pubblici o privati
 -0,60 0,60 0,40 Caratteristiche di panoramicità -0,36 0,36
 ---- Caratteristiche di prospicenza e luminosità -0,20 0,20 ---- Quota
 rispetto il piano stradale -0,08 0,08 ---- Grado di finitura interna ed
 esterna livello tecnologico e di efficienza dei servizi -0,15 0,16
 0,16 Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria sicurezza delle strutture
 -0,12 0,12 0,12 Età dell'edificio -0,10 0,10 0,10
 Suscettibilità di trasformazioni, adattamento e modifiche della destinazione d'uso
 -0,04 0,04 ---- ne deriva un saggio r pari a 5,68 Il
 reddito annuale accertato è risultato pari a €/mq mese $4,41 \times 58,87 \times 12 = \text{€ } 3.115,40$
 (arrotondato ai 100 euro) € 3.100,00 Reddito netto = reddito annuo - spese € 3.100,00 -
 (3.100,00 x 0,70) = € 2.170,00 ne deriva un valore per capitalizzazione paria a: Valore di
 capitalizzazione = $(\text{€ } 2.170 / 5,68) \times 1,00 = \text{€ } 38.204,00$ arrotondato a 38.200,00 €
 38.200,00*0,85 (coefficiente d vetustà) = € 32.470,00 (arrotondato ai 100 euro) € 32.500,00
TABELLA RIEPILOGATIVA Descrizione Note Valore
 Valore per confronto diretto € 33.400,00 Valore OMI
 € 29.000,00 Valore per capitalizzazione € 32.500,00 Valore
 stimato $(\text{€ } 33.400,00 + \text{€ } 29.000,00 + \text{€ } 32.500,00) / 3 = \text{€ } 31.633,33$ Valore stimato
 (arrotondato ai 10 euro) € 31.630,00 prezzo unitario $\text{€ } 31.630,00 / 58,87 = \text{€} / \text{mq } 537,28$
 (arrotondato ai 10 euro) € 540,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Anzio (RM) - Via del Leone 1, edificio D/2, scala U, interno 4, piano primo	58,87 mq	540,00 €/mq	€ 31.789,80	100,00	€ 31.789,80
Valore di stima:					€ 31.789,80

Valore finale di stima: € 31.789,80

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 30/01/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
 Arch. Evangelisti Giancarlo

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via del Leone 1, edificio D/2, scala U, interno 4, piano primo

Trattasi di appartamento al piano primo int. 4 con annesso posto macchina al piano piloty in un fabbricato ad uso residenziale denominato D/2, sito in Anzio, località Zodiaco, con accesso diretto da via del Leone 1. L'appartamento si compone di: ingresso-soggiorno, cucina, camera, bagno, balcone e posto macchina n. 4 al piano piloty. L'immobile è ubicato alla periferia del centro abitato di Anzio in una zona caratterizzata da insediamenti prevalentemente residenziali, carente delle principali infrastrutture e servizi. Il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1990, Sub. 29, Categoria A3 - Fg. 7, Part. 1990, Sub. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Anzio, l'area su cui insiste il fabbricato oggetto della procedura ricade all'interno del piano di lottizzazione convenzionata "Lo Zodiaco" ed è destinata dal vigente P.R.G., a Zona " B di Completamento". Dal confronto dei dati urbanistici sopra riportati con lo stato dei luoghi emerge che la potenzialità edificatoria dell'area risulta esaurita in quanto assorbita dai volumi esistenti.

Prezzo base d'asta: € 31.789,80



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 105/2016 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 31.789,80

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Via del Leone 1, edificio D/2, scala U, interno 4, piano primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1990, Sub. 29, Categoria A3 - Fg. 7, Part. 1990, Sub. 5, Categoria C6	Superficie	58,87 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile risente nell'insieme della vetustà del fabbricato, risalente alla fine degli anni ottanta del novecento, comunque l'attuale stato d'uso e di conservazione è da ritenersi pessimo per i mancati interventi manutentori sia all'appartamento che al fabbricato.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento al piano primo int. 4 con annesso posto macchina al piano piloty in un fabbricato ad uso residenziale denominato D/2, sito in Anzio, località Zodiaco, con accesso diretto da via del Leone 1. L'appartamento si compone di: ingresso-soggiorno, cucina, camera, bagno, balcone e posto macchina n. 4 al piano piloty. L'immobile è ubicato alla periferia del centro abitato di Anzio in una zona caratterizzata da insediamenti prevalentemente residenziali, carente delle principali infrastrutture e servizi. Il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		