
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ferretti Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 113/2016 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



INCARICO

In data 19/06/2016, il sottoscritto Arch. Ferretti Carlo, con studio in Viale della Repubblica, 268 - 00047 - Marino (RM), email arch.carloferretti@tiscali.it, PEC arch.carlo.ferretti@pec.archrm.it, Tel. 06 93 547 289, Fax 06 93 547 289, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/09/2016 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) - Viale Europa 16, scala B, interno 9, piano 2
- **Bene N° 2** - Posto Auto ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE EUROPA 16, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2

L'appartamento fa parte di un complesso immobiliare più grande.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE EUROPA 16

Posto auto scoperto al piano terreno collocato all'interno degli spazi condominiali.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala B, interno 9, piano 2
- **Bene N° 2** - Posto Auto ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE EUROPA 16, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2

La documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. è costituita dal certificato notarile sottoscritto in data 03 maggio 2016 dal Notaio **** Omissis ****. (vedi allegato 02)

La relazione preliminare è stata redatta dal Notaio **** Omissis ****. (vedi allegato 01)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE EUROPA 16

La documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. è costituita dal certificato notarile sottoscritto in data 03 maggio 2016 dal Notaio **** Omissis ****. (vedi allegato 02)

La relazione preliminare è stata redatta dal Notaio **** Omissis ****. (vedi allegato 01)

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE EUROPA 16, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** Omissis ****)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE EUROPA 16

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** Omissis ****)

-

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE EUROPA 16, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2

L'appartamento confina con il vano scala B, con il vano ascensore, con l'interno 8 scala B, l'interno 7 della scala A e distacchi condominiali salvo altri

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE EUROPA 16

Il posto auto scoperto confina con area di manovra, con il sub. 102 e 104 salvo altri

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE EUROPA 16, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	69,01 mq	79,44 mq	1,00	79,44 mq	0,00 m	
Balconi (SL 25,15)	22,66 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	
Balconi (SL 25,15)	22,66 mq	0,15 mq	0,10	0,01 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				86,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e dalla prassi consolidata. Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento (vedi allegato 18 e 19). E' stato fatto riferimento alle indicazioni metodologiche fornite

dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del territorio per la definizione della superficie commerciale.

Le altezze rilevate al piano terra sono variabili tra 2.68 e 2.69 come indicato nel rilievo allegato (vedi allegato 18)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE EUROPA 16

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	11,00 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				2,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per la definizione della superficie del posto auto scoperto si è fatto riferimento alle indicazioni contenute nella visura catastale in quanto la delimitazione dei posti auto risulta non rilevabile (vedi allegato 19).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE EUROPA 16, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/01/1996 al 08/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 34 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 VANI Rendita € 632,66 Piano 2
Dal 08/02/2006 al 22/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 34 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 VANI Superficie catastale 90 mq - 82 mq Rendita € 632,66 Piano 2
Dal 22/12/2006 al 09/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 34 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 VANI Superficie catastale 90 mq - 82 mq Rendita € 632,66 Piano 2
Dal 09/10/2007 al 24/10/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 34 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 VANI Rendita € 632,66 Piano 2

Fino al 11/01/1996 proprietà **** Omissis **** (vedi allegato 24)

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (vedi allegato 24)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE EUROPA 16

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1994 al 11/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 103

		Categoria C6 Cl.1, Cons. 11 mq Rendita € 61,36 Piano T
Dal 11/09/2003 al 05/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 103 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11 mq Superficie catastale 11 mq Rendita € 61,36 Piano T
Dal 05/10/2004 al 08/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 103 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11 mq Rendita € 61,36 Piano T
Dal 08/02/2006 al 22/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 103 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11 mq Rendita € 61,36 Piano T
Dal 22/12/2006 al 09/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 103 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11 mq Rendita € 61,36 Piano T
Dal 09/10/2007 al 24/10/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 711, Sub. 103 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11 mq Rendita € 61,36 Piano T

Fino al 10/10/1994 proprietà **** Omissis **** (vedi allegato 25)

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (vedi allegato 25)

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE EUROPA 16, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	711	34		A2	2	5 VANI	90mq-82mq	632,66	2	

Corrispondenza catastale

Il sottoscritto, dopo aver confrontato i dati catastali contenuti nell'atto giudiziario di pignoramento relativi al bene in oggetto della presente procedura esecutiva con i dati scaturiti dalla visura catastale effettuata, non rileva difformità tali da pregiudicare l'individuazione univoca del bene.

Dalle visure effettuate il sottoscritto ha determinato che:

la planimetria del bene risulta agli atti del catasto (vedi allegato 24);

i dati identificativi relativi all'immobile in oggetto corrispondono con quanto risulta in catasto;

la planimetria depositata al catasto non rappresenta quanto rilevato dal sottoscritto in sede di sopralluogo.

Nello specifico la planimetria catastale raffigura l'angolo cottura nella posizione originaria rappresentata nel progetto concesso mentre è stato spostato in un'altra stanza, non è rappresentato sulla planimetria catastale un piccolo balcone esistente, non sono rappresentate nella planimetria catastale una finestra di un bagno ed un accesso al balcone da un bagno, non è rappresentata nella planimetria catastale la porta finestra di accesso al balcone dal soggiorno, inoltre l'accatastamento non riporta il numero civico.

Il sottoscritto pertanto ha effettuato due richieste al Comune per avere chiarimenti in merito alla toponomastica (vedi allegato 5 e 6). Il Comune a seguito della seconda richiesta ha fornito i chiarimenti richiesti (vedi allegato 9).

Considerato quanto sopra si è provveduto ad effettuare la variazione catastale e la variazione della toponomastica (vedi allegato 26)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE EUROPA 16

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	711	103		C6	1	11 mq	11 mq	61,36	T	

Corrispondenza catastale

Il sottoscritto, dopo aver confrontato i dati catastali contenuti nell'atto giudiziario di pignoramento relativi al bene in oggetto della presente procedura esecutiva con i dati scaturiti dalla visura catastale effettuata, non rileva difformità tali da pregiudicare l'individuazione univoca del bene.

Dalle visure effettuate il sottoscritto ha determinato che:

la planimetria del bene risulta agli atti del catasto (vedi allegato 25);

i dati identificativi relativi all'immobile in oggetto corrispondono con quanto risulta in catasto;

la planimetria depositata al catasto non rappresenta quanto rilevato dal sottoscritto in sede di sopralluogo.

Nello specifico a seguito del sopralluogo effettuato il sottoscritto ha rilevato che in luogo del posto auto scoperto persiste una zona recintata con indicazione di un deposito GPL (vedi allegato 19), inoltre l'accatastamento è privo del relativo numero civico.

Il sottoscritto pertanto ha effettuato due richieste al Comune per avere chiarimenti in merito alla

toponomastica (vedi allegato 5 e 6). Il Comune a seguito della seconda richiesta ha fornito i

chiarimenti richiesti (vedi allegato 9).

Considerato quanto sopra si è provveduto ad effettuare la variazione della toponomastica (vedi allegato 26)

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE EUROPA 16, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2

Il soggetto esecutato non risulta residente presso l'immobile oggetto di pignoramento. (vedi allegato 22 e 23)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE EUROPA 16

Vedi quanto descritto alle note della corrispondenza catastale

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE EUROPA 16, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2

A seguito di richiesta del sottoscritto del 10 ottobre 2016 (vedi allegato 8) l'agenzia delle entrate di Nettuno ha verificato che non sussistono contratti di locazione a carico del soggetto esecutato per l'immobile oggetto di pignoramento (vedi allegato 10)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE EUROPA 16

A seguito di richiesta del sottoscritto del 10 ottobre 2016 (vedi allegato 08) l'agenzia delle entrate di Nettuno ha verificato che non sussistono contratti di locazione a carico del soggetto esecutato per l'immobile oggetto di pignoramento (vedi allegato 10)

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE EUROPA 16, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2

L'immobile risulta in uno stato di conservazione mediocre. Anche il complesso condominiale di cui fa parte l'appartamento risulta in uno stato di conservazione mediocre e l'ascensore presente non risulta funzionante.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE EUROPA 16

Vedi quanto descritto alle note della corrispondenza catastale

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE EUROPA 16, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2

L'immobile pignorato è inserito all'interno di un contesto condominiale.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE EUROPA 16

Il posto auto scoperto pignorato è inserito all'interno di un contesto condominiale. Si rinvia inoltre a quanto descritto alle note della corrispondenza catastale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE EUROPA 16, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2

Con nota del 07 settembre 2016 il sottoscritto CTU ha inoltrato formale richiesta presso il Comune di Anzio per avere notizie in merito a quanto disposto dall'art. 173 bis comma primo, n.8, disp. att. c.p.c (vedi allegato 5). Con successiva nota del 16 ottobre 2016 il sottoscritto CTU ha inviato una seconda richiesta presso il Comune di Anzio (vedi allegato 7) . Ad oggi il Comune non ha prodotto risposte in merito.

L'accesso all'immobile avviene attraverso gli spazi condominiali direttamente collegati alla pubblica via.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE EUROPA 16

Con nota del 07 settembre 2016 il sottoscritto CTU ha inoltrato formale richiesta presso il Comune di Anzio per avere notizie in merito a quanto disposto dall'art. 173 bis comma primo, n.8, disp. att. c.p.c (vedi allegato 5). Con successiva nota del 16 ottobre 2016 il sottoscritto CTU ha inviato una seconda

richiesta presso il Comune di Anzio (vedi allegato 7) . Ad oggi il Comune non ha prodotto risposte in merito.

Si rimanda inoltre a quanto descritto alle note della corrispondenza catastale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE EUROPA 16, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2

L'unità immobiliare è collocata nel Comune di Anzio al civico 16 di Viale Europa, scala B piano 2 interno 9.

L'appartamento fa parte di un grande complesso immobiliare. Si accede a tale complesso direttamente da Viale Europa. E' possibile accedere all'area condominiale con la vettura. Il complesso immobiliare in questione è in uno stato di mediocre conservazione come meglio rappresentato nelle fotografie.

All'ingresso dell'androne è presente un ascensore attualmente non funzionante.

All'entrata dell'appartamento si trova un soggiorno con diretto accesso ad un balcone. Dal soggiorno è possibile accedere ad un disimpegno ove si affacciano rispettivamente due bagni, due camere da letto ed una cucina. Dalla camera da letto più grande è possibile accedere ad un altro balcone, mentre da un bagno è possibile l'accesso ad un balconcino ove è posizionata la caldaia e la lavatrice. In tutto l'appartamento ha tre balconi.

La struttura verticale è realizzata in travi e pilastri in cemento armato mentre i solai sono realizzati in latero cemento. I tramezzi di divisione sono in forati.

La pavimentazione è realizzata in gres porcellanato, i bagni sono piastrellati, gli ambienti sono tinteggiati, la cucina è piastrellata.

L'impianto idrico ed elettrico e del gas sono sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia sul balcone e radiatori in alluminio. Per il riscaldamento, l'acqua calda ed il gas della cucina provvedono le bombole poste nel balconcino accessibile dal bagno. Il citofono è presente nell'appartamento ma non è presente nel piano terra.

Gli infissi interni sono in legno e gli infissi esterni sono in alluminio con avvolgibili in pvc.

Nell'insieme l'appartamento si trova in uno stato di manutenzione mediocre.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE EUROPA 16

Il sottoscritto ha rilevato che in luogo del posto auto scoperto persiste una zona recintata con indicazione di un deposito GPL (vedi allegato 19).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE EUROPA 16, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Attualmente l'immobile è occupato dal figlio del soggetto esecutato. (vedi allegato 21)

Si specifica che non sussistono contratti di locazione registrati dal soggetto esecutato per l'immobile oggetto di pignoramento (vedi allegato 10)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE EUROPA 16

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Attualmente l'immobile è occupato dal figlio del soggetto esecutato. (vedi allegato 21)

Si specifica che non sussistono contratti di locazione registrati dal soggetto esecutato per l'immobile oggetto di pignoramento (vedi allegato 10)

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE EUROPA 16, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/12/1995 al 11/01/1996	**** Omissis **** PER AVERNE FATTO ACQUISTO DALLA **** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA (vedi allegato 4)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	11/12/1995	22546	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	12/12/1995	41521	26557
Dal 11/01/1996 al 08/02/2006	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	11/01/1996	64121	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			15/01/1996		1121
Dal 08/02/2006 al 22/12/2006	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	08/02/2006	36032	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			14/02/2006		4300
Dal 22/12/2006 al 09/10/2007	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	22/12/2006	38665	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			30/12/2006		51667
Dal 09/10/2007	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA (vedi allegato 3)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	09/10/2007	40977	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			11/10/2007		38421

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.

Si specifica come il repertorio dell'atto in data 11/12/1995 rogante **** Omissis **** è il 22546 e non 21546 come descritto nella relazione notarile.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE EUROPA 16

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/12/1995 al 11/09/2003	**** Omissis **** PER AVERNE FATTO ACQUISTO DALLA **** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	11/12/1995	22546	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	12/12/1995	41521	26557
Dal 11/09/2003 al 05/10/2004	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	11/09/2003	9394	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			16/09/2003		27958
Dal 05/10/2004 al 08/02/2006	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	05/10/2004	99619	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			09/10/2004		35087
Dal 08/02/2006 al 22/12/2006	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	08/02/2006	36032	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			14/02/2006		4301
Dal 22/12/2006 al 09/10/2007	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		**** Omissis ****	22/12/2006	38665	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			30/12/2006		51667
Dal 09/10/2007	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	09/10/2007	40997	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			11/10/2007		38421

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.

Si specifica come il repertorio dell'atto in data 11/12/1995 rogante **** Omissis **** è il 22546 e non 21546 come descritto nella relazione notarile.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE EUROPA 16, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2

L'elenco delle formalità pregiudizievoli è contenuto nel certificato notarile sottoscritto in data 03 maggio 2016 dal Notaio **** Omissis ****. (vedi allegato 02)

Si evidenzia come la certificazione notarile abbia riportato la formalità 10363 ossia pignoramento trascritto in data 22 maggio 1998 a favore **** Omissis **** con sede in ed a carico della **** Omissis **** con sede in, notificato il 7 aprile 1998 - Tribunale di Velletri, gravante anche sull'appartamento in Anzio (RM), Viale Europa snc, piano 2, scala B, riportato in catasto fabbricati al foglio 17, particella 711 sub. 34.

L'atto notarile di acquisto a firma del Notaio **** Omissis **** del 9 ottobre 2007 rep. 40997 descrive che tale pignoramento risulta essere in corso di cancellazione a seguito di ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Velletri in data 8 febbraio 2006 (vedi allegato 03)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE EUROPA 16

L'elenco delle formalità pregiudizievoli è contenuto nel certificato notarile sottoscritto in data 03 maggio 2016 dal Notaio **** Omissis ****. (vedi allegato 02)

Si evidenzia come la certificazione notarile abbia riportato la formalità 987 ossia pignoramento trascritto in data 19 gennaio 1998 a favore **** Omissis **** con sede in Roma ed a carico della **** Omissis **** con sede in Latina, notificato il 19 dicembre 1997 - Tribunale di Velletri, gravante anche sul posto auto in Anzio (RM), L. Prebenda str. di Lottizzazione, riportato in catasto fabbricati al foglio 17, particella 711 sub. 103.

L'atto notarile di acquisto a firma del Notaio **** Omissis **** del 9 ottobre 2007 rep. 40997 descrive che tale pignoramento risulta essere in corso di cancellazione a seguito di ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Velletri in data 8 febbraio 2006 (vedi allegato 03)

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE EUROPA 16, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2

La zona ove è ubicato il fabbricato è regolamentata dalla variante al P.R.G. del Comune di Anzio come zona estensiva B1 saturo (vedi allegato 11).

Le Norme tecniche di attuazione sono quelle di cui alla delibera n° 23 del 11/03/2002 integrate dal BURL del 19 febbraio 2005 (vedi allegato 11).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE EUROPA 16

La zona ove è ubicato il fabbricato è regolamentata dalla variante al P.R.G. del Comune di Anzio come zona estensiva B1 saturo (vedi allegato 11).

Le Norme tecniche di attuazione sono quelle di cui alla delibera n° 23 del 11/03/2002 integrate dal BURL del 19 febbraio 2005 (vedi allegato 11).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE EUROPA 16, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'immobile in questione è stato costruito in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- 1) concessione edilizia 14199 del 11/09/1992 (vedi allegato 12)
- 2) voltura del 12/02/1993 prot. 254 (vedi allegato 13)
- 3) concessione edilizia in variante 14199/14849 del 10/05/1994 (vedi allegato 14)
- 4) concessione edilizia in variante del 17/11/1995 (vedi allegato 14)
- 5) DIA del 12/05/2006 (vedi allegato 15)
- 6) DIA del 27/04/2007 prot. 21068 (vedi allegato 16)
- 7) DIA del 09/08/2007
- 8) DIA del 15/10/2008 (vedi allegato 17)

I titoli edilizi di cui ai nn. 01-02-04-05-06-07 sono elencati nell'atto di compravendita rep. 40977 del 9 ottobre 2007

Il titolo 07 non è stato rinvenuto in fascicolo.

Da un confronto tra l'autorizzato ed il rilevato non sono emerse particolari difformità con quanto concesso in riferimento ai titoli abilitativi sopra elencati, salvo per le seguenti difformità riscontrate: l'angolo cottura è stato spostato nella camera accanto ed è stata realizzata una apertura in un bagno verso il balconcino.

Si ritiene, in merito alle due difformità sopra descritte nell'ipotesi della loro conformità urbanistica sia al momento della realizzazione che al momento attuale, che possa trovare applicazione l'art. 22 della legge regionale 15 del 2008 (accertamento di conformità), e pertanto verrà effettuata una decurtazione percentuale in via del tutto presuntiva sul valore di stima del bene medesimo.

Si sottolinea comunque che tutti gli ambienti dell'abitazione sono seppur per 1-2 centimetri con un'altezza inferiore a 2.70 e quindi al di sotto degli standard minimi previsti all'art. 3 del DM del 05/07/1975.

Non è stata rinvenuta l'agibilità all'interno del fascicolo depositato all'ufficio tecnico del Comune di Anzio.

Trattasi di vendita in asta giudiziaria, l'acquirente, quindi, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

Non è presente la certificazione energetica; inoltre, non avendo riscontrato la presenza del libretto d'impianto e dei dovuti interventi di manutenzione previsti per legge, il sottoscritto CTU non ha provveduto alla redazione dell'APE come previsto nel quesito del G.E.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE EUROPA 16

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'immobile in questione è stato costruito in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- 1) concessione edilizia 14199 del 11/09/1992 (vedi allegato 12)
- 2) voltura del 12/02/1993 prot. 254 (vedi allegato 13)
- 3) concessione edilizia in variante 14199/14849 del 10/05/1994 (vedi allegato 14)
- 4) concessione edilizia in variante del 17/11/1995 (vedi allegato 14)
- 5) DIA del 12/05/2006 (vedi allegato 15)
- 6) DIA del 27/04/2007 prot. 21068 (vedi allegato 16)
- 7) DIA del 09/08/2007
- 8) DIA del 15/10/2008 (vedi allegato 17)

I titoli edilizi di cui ai nn. 01-02-04-05-06-07 sono elencati nell'atto di compravendita rep. 40977 del 9 ottobre 2007

Il titolo 07 non è stato rinvenuto in fascicolo.

Da un confronto tra l'autorizzato ed il rilevato si evidenzia come in luogo del posto auto scoperto oggetto di pignoramento insista una zona recintata con avviso sulla recinzione di deposito GPL (vedi allegato 19). Pertanto a causa della recinzione presente il posto auto scoperto come indicato nei titoli edilizi abilitativi e nell'elaborato planimetrico catastale risulta inaccessibile. Tanto meno è stato possibile identificare l'eventuale presunta nuova posizione del posto auto scoperto all'interno dell'area condominiale in quanto la relativa segnaletica a terra di delimitazione è per lo più cancellata e con i riferimenti numerici illeggibili.

I titoli edilizi abilitativi rinvenuti all'interno del fascicolo hanno modificato nel tempo la disposizione di alcuni posti auto scoperti collocati negli spazi condominiali, ma il posto auto scoperto identificato catastalmente con il sub 103, oggetto di pignoramento, non ha subito modificazioni nella sua localizzazione in riferimento ai titoli edilizi abilitativi esaminati. Infatti, la concessione in variante del 17/11/1995, le successive DIA rinvenute nel fascicolo e l'elaborato planimetrico catastale del 23/10/2008, convergono nel rappresentare il posto auto scoperto sub. 103 sempre nella stessa posizione.

Si ritiene comunque nell'ipotesi che il posto auto scoperto sia stato spostato in altra zona all'interno del compendio condominiale, che possa trovare applicazione l'art. 22 della legge regionale 15 del 2008 (accertamento di conformità), e pertanto verrà effettuata una decurtazione percentuale in via del tutto presuntiva sul valore di stima del bene medesimo, anche in considerazione della sua mancata identificazione e della sua presunta indisponibilità.

Non è stata rinvenuta l'agibilità all'interno del fascicolo depositato all'ufficio tecnico del Comune di Anzio.

Trattasi di vendita in asta giudiziaria, l'acquirente, quindi, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE EUROPA 16, SCALA B, INTERNO 9, PIANO 2

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non è stato possibile reperire informazioni in merito ad una eventuale esistenza di amministrazione condominiale regolarmente costituita in quanto:

non sono state rinvenute bacheche o affissioni da parte del CTU durante i sopralluoghi effettuati;

il soggetto esecutato ha dichiarato che non esiste al momento un amministratore di condominio (vedi allegato 21).

Considerato quanto sopra, pertanto, non è stato possibile determinare se esistano eventuali oneri condominiali insoluti.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIALE EUROPA 16

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non è stato possibile reperire informazioni in merito ad una eventuale esistenza di amministrazione condominiale regolarmente costituita in quanto:

non sono state rinvenute bacheche o affissioni da parte del CTU durante i sopralluoghi effettuati;

il soggetto esecutato ha dichiarato che non esiste al momento un amministratore di condominio (vedi allegato 21).

Considerato quanto sopra, pertanto, non è stato possibile determinare se esistano eventuali oneri condominiali insoluti.

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) - Viale Europa 16, scala B, interno 9, piano 2
L'appartamento fa parte di un complesso immobiliare più grande.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 34, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Posto Auto ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16
Posto auto scoperto al piano terreno collocato all'interno degli spazi condominiali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 103, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Superficie commerciale complessiva del bene stimato:

Bene n° 1 mq 86,95 + Bene n° 2 mq 2,75 = 89,70 mq (commerciali)

Posto che il valore di un bene economico dipende dallo scopo ossia che di uno stesso bene si possono effettuare giudizi di valore diversi in ragione delle destinazioni e degli impieghi, lo scopo è quindi elemento preliminare e indispensabile della stima poiché a partire da questo si determina l'aspetto economico del bene oggetto di stima.

Nel caso in oggetto lo scopo è determinare il più probabile valore di mercato all'attualità che si verificherà in una futura compravendita dell'immobile oggetto della presente stima; vendita, da effettuarsi in un unico lotto, nello stato di fatto e di diritto in cui il compendio si trova, ivi compresi i vincoli (se presenti) in essere. Considerata la natura del bene sono stati effettuati due stime con due procedimenti distinti.

A) Metodo di stima sintetico comparativo, in base alle quotazioni di mercato di immobili simili o assimilabili in zona, tenuto conto dei valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Interrogazioni effettuate presso la banca dati dell'OMI

A seguito delle ricerche fatte presso la banca dati dell'OMI il sottoscritto ha rilevato le seguenti risultanze (vedi allegato 20):

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: ANZIO

Fascia/zona: periferica/ANZIO COLONIA - VIA DI VILLA CLAUDIA - LAVINIO

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori di locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1300	1900	L	4,3	6,3	L

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima e considerata la situazione attuale del mercato immobiliare e le peculiarità del bene in oggetto, è stato preso come riferimento il valore medio di 1.600,00 €/mq comm.

Valore immobile (V_i) = $V_u \times m_q \text{ comm.}$

Pertanto il valore di mercato dell'immobile è da considerare pari a

1.600,00 (€/mq comm.) x 89,70 (mq comm.) = € 143.520,00

B) Metodo di stima per capitalizzazione dei redditi.

La capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico finanziaria che determina l'ammontare del capitale (valore di mercato) dividendo il reddito netto che il capitale produce (R_n) per un saggio (r) che viene definito saggio di capitalizzazione.

Di fatto si ammette l'equivalenza tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività scontata all'attualità.

Determinazione del reddito netto (R_n)

Per la determinazione del reddito lordo reale e/o presunto si è fatto riferimento al valore medio dell'OMI pertanto è stato preso in considerazione il valore di 5,30 €/mq. Tale canone unitario è stato poi moltiplicato per la superficie lorda ottenendo un canone complessivo mensile pari ad € 475,41 ed un reddito annuo lordo di € 5.704,92. A tale reddito andranno dedotte le spese legate alla eventuale amministrazione, manutenzione, servizi, assicurazione, imposte tasse e contributi valutabili in una incidenza percentuale pari al 30%:

Totale complessivo delle detrazioni

€ 5.704,92 x 30% = € 1.711,48

Totale reddito netto annuo

€ 5.704,92 - € 1.711,48 = € 3.993,44

Determinazione del saggio di capitalizzazione (r)

Il tasso di capitalizzazione assunto è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità relativo ad abitazioni aventi caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima.

Per il bene in esame è stato definito un saggio pari a 3,0%

Determinazione valore di mercato dell'immobile

€ 3.993,44 : 0,03 = **€ 133.114,80**

C) Media dei due valori

Dalla media dei due valori sopra determinati con i due metodi di stima, si determina il seguente valore dell'immobile ossia (A + B) : 2

(€ 143.520,00 + € 133.114,80) : 2 = **€ 138.317,40**

D) Oneri in detrazione

Fatte salve le eventuali e superiori determinazioni del Comune di Anzio per le quali il CTU non è nella condizione di potersi esprimere, a seguito di quanto precedentemente descritto, lo scrivente CTU ritiene opportuno effettuare le seguenti decurtazioni in via del tutto presuntiva sul valore sopra stimato e nello specifico:

per oneri presunti legati alla applicazione dell'art. 22 della legge regionale 15 del 2008, per inapplicabilità della garanzia per vizi, per le indefinizioni legate al posto auto scoperto, per la minore altezza rilevata all'interno degli ambienti, per indefinizioni di natura condominiale in quanto non è stato possibile verificare l'esistenza di un condominio costituito e quindi se ne presuppone l'inesistenza, si ritiene di dover applicare una decurtazione presuntiva del 10%;

€ 138.317,40 x 0,10 = - € 13.831,74

Valore finale dell'immobile (C - D)

€ 138.317,40 - € 13.831,74 = **€ 124.485,66**

ed in cifra tonda € 124.000,00 (oltre oneri di legge se dovuti)

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.

Marino, li 16/11/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ferretti Carlo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Relazione preliminare
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificazione notarile
- ✓ N° 3 Altri allegati - Atto di proprietà
- ✓ N° 4 Altri allegati - Atto ultraventennale
- ✓ N° 5 Altri allegati - Richiesta n.1 al Comune chiarimenti toponomastica ed usi civici
- ✓ N° 6 Altri allegati - Richiesta n. 2 al Comune chiarimenti toponomastica
- ✓ N° 7 Altri allegati - Richiesta n. 2 Comune chiarimenti usi civici
- ✓ N° 8 Altri allegati - Richiesta agenzia entrate esistenza contratti di locazione
- ✓ N° 9 Altri allegati - Risposta Comune chiarimenti toponomastica
- ✓ N° 10 Altri allegati - Risposta agenzia entrate esistenza contratti di locazione

- ✓ N° 11 Altri allegati - Estratto PRG Comune di Anzio
- ✓ N° 12 Altri allegati - Concessione edilizia 14199 del 11/09/1992
- ✓ N° 13 Altri allegati - Voltura della concessione edilizia prot. 254 del 12/02/1993
- ✓ N° 14 Altri allegati - Variante concessione edilizia 14199/14849 del 10/05/1994 e del 17/11/1995
- ✓ N° 15 Altri allegati - DIA del 12/05/2006
- ✓ N° 16 Altri allegati - DIA del 27/04/2007
- ✓ N° 17 Altri allegati - DIA del 15/10/2008
- ✓ N° 18 Altri allegati - Rilievo
- ✓ N° 19 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 20 Altri allegati - Interrogazione OMI
- ✓ N° 21 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 22 Altri allegati - Certificato di residenza storico
- ✓ N° 23 Altri allegati - Certificato di residenza
- ✓ N° 24 Altri allegati - Visura catastale storica, planimetria catastale - appartamento
- ✓ N° 25 Altri allegati - Visura catastale storica, planimetria catastale, elaborato planimetrico - posto auto scoperto
- ✓ N° 26 Altri allegati - Visure catastali aggiornate con variazione docfa e toponomastica effettuate



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16, scala B, interno 9, piano 2
L'appartamento fa parte di un complesso immobiliare più grande. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 34, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La zona ove è ubicato il fabbricato è regolamentata dalla variante al P.R.G. del Comune di Anzio come zona estensiva B1 saturo (vedi allegato 11). Le Norme tecniche di attuazione sono quelle di cui alla delibera n° 23 del 11/03/2002 integrate dal BURL del 19 febbraio 2005. L'unità immobiliare è collocata nel Comune di Anzio al civico 16 di Viale Europa, scala B piano 2 interno 9. L'appartamento fa parte di un grande complesso immobiliare. Si accede a tale complesso direttamente da Viale Europa. E' possibile accedere all'area condominiale con la vettura. Il complesso immobiliare in questione è in uno stato di mediocre conservazione come meglio rappresentato nelle fotografie. All'ingresso dell'androne è presente un ascensore attualmente non funzionante. All'entrata dell'appartamento si trova un soggiorno con diretto accesso ad un balcone. Dal soggiorno è possibile accedere ad un disimpegno ove si affacciano rispettivamente due bagni, due camere da letto ed una cucina. Dalla camera da letto più grande è possibile accedere ad un altro balcone, mentre da un bagno è possibile l'accesso ad un balconcino ove è posizionata la caldaia e la lavatrice. In tutto l'appartamento conta tre balconi. La struttura verticale è realizzata in travi e pilastri in cemento armato mentre i solai sono realizzati in latero cemento. I tramezzi di divisione sono in forati. La pavimentazione è realizzata in gres porcellanato, i bagni sono piastrellati, gli ambienti sono tinteggiati, la cucina è piastrellata. L'impianto idrico ed elettrico e del gas sono sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia sul balcone e radiatori in alluminio. Per il riscaldamento, l'acqua calda ed il gas della cucina provvedono le bombole poste nel balconcino accessibile dal bagno. Il citofono è presente nell'appartamento ma non è presente nel piano terra. Gli infissi interni sono in legno e gli infissi esterni sono in alluminio con avvolgibili in pvc. Nell'insieme l'appartamento si trova in uno stato di manutenzione mediocre.

I principali dati metrici sono:

superficie calpestabile residenziale:	mq 69,01
superficie lorda residenziale:	mq 79,44
superficie netta balconi:	mq 22,66
superficie lorda balconi:	mq 25,15

Bene N° 2 - Posto Auto ubicato a Anzio (RM) - Viale Europa 16

Posto auto scoperto al piano terreno collocato all'interno degli spazi condominiali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 711, Sub. 103, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La zona ove è ubicato il fabbricato è regolamentata dalla variante al P.R.G. del Comune di Anzio come zona estensiva B1 saturo (vedi allegato 11). Le Norme tecniche di attuazione sono quelle di cui alla delibera n° 23 del 11/03/2002 integrate dal BURL del 19 febbraio 2005. Si specifica che in luogo del posto auto scoperto persiste una zona recintata con indicazione di un deposito GPL. Pertanto a causa della recinzione presente il posto auto scoperto come indicato nei titoli edilizi abilitativi e nell'elaborato planimetrico catastale risulta inaccessibile.

superficie catastale:	mq 11,00
-----------------------	----------

superficie commerciale bene 1 e 2 **mq 89,70**

Prezzo base d'asta: € 124.000,00