

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. D'Emilia Anatolia, nell'Esecuzione Immobiliare 18/2025 del R.G.E.

contro

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

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - VIA DELLE CALCARE,15, scala UNICA , interno 4, piano 1 ..4	
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - VIA GUIDO CAVALCANTI ,21, scala UNICA , interno 3, piano 2	4
Lotto 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Lotto 2.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità.....	7
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Dati Catastali.....	8
Stato conservativo	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Lotto 1	10
Lotto 2	12
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto 1	16
Lotto 2	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 18/2025 del R.G.E.....	17
Lotto 1	17

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



All'udienza del 09/05/2025, il sottoscritto Arch. D'Emilia Anatolia, con studio in Via 7 Fratelli Cervi, 17 - 00031 - Artena (RM), email studiodemilia@gmail.com, PEC a.demiaia@pec.archrm.it, Tel. 069515489/3333513612, Fax 06 9515489, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - VIA DELLE CALCARE,15, scala UNICA , interno 4, piano 1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - VIA GUIDO CAVALCANTI ,21, scala UNICA , interno 3, piano 2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA DELLE CALCARE,15, SCALA UNICA , INTERNO 4, PIANO 1

Immobile è ubicato in un'area periferica del Comune di Anzio, per lo piu' dove sono presenti nuclei spontanei. Le aree parcheggio sono lungo le vie di distribuzione interna come pure i servizi primari.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANZIO (RM) - VIA GUIDO CAVALCANTI ,21, SCALA UNICA , INTERNO 3, PIANO 2

Immobile è ubicato in un'area periferica del Comune di Anzio, per lo piu' dove sono presenti nuclei spontanei. Le aree parcheggio sono lungo le vie di distribuzione interna come pure i servizi primari.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - VIA DELLE CALCARE,15, scala UNICA , interno 4, piano 1

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 **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a Nord /Nord Est con Via delle Calcare, ad Ovest con la Ferrovia

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Balcone scoperto	11,40 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	0,00 m	1
Abitazione	68,80 mq	80,00 mq	0,95	76,00 mq	2,90 m	1
Totale superficie convenzionale:				89,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				89,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	116	505		A2	2	5	77 mq	632,66 €	1	

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal rilievo e' emerso che l'immobile presenta un modestissimo ampliamento sul lato scala ed alcune difformità legate alla diversa distribuzione interna.

STATO CONSERVATIVO

Internamente l'immobile è in buono stato conservativo, diversamente dall'esterno e sulle parti comuni che necessitano di manutenzione straordinaria.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

E' una struttura a telaio in c.a, tamponature in laterizio e rivestimento a cortina su tre facciate esterne. Scala d'accesso in marmo, copertura piana.

Internamente l'immobile presenta infissi in alluminio a vetro singolo di colore bianco, serrande manuali, porte in legno tamburato di color noce, pavimento in marmittoni granigliati di varie coloriture.

A livello impiantistico presenta le principali finiture, il riscaldamento avviene attraverso dei radiatori a parete alimentati da caldaia a gas.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato da **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato edificato con Licenza di Costruzione n- 3901 del 17/02/1965; è stata presentata richiesta di variante in data 07/06/1965 Prot.n. 7604.

In data 17/05/1966 il Comune rileva che sono state realizzate opere in difformità e ne ordina la demolizione con l'ordinanza del 20/09/1966.

Dalla documentazione disponibile non si evince quale sia stato il percorso di legittimazione visto che in data 08/04/1971 l'immobile viene regolarmente accatastato ed il 09/05/1966 viene rilasciata l'abitabilità per l'intera palazzina.

Il sopralluogo ha rilevato una diversa distribuzione interna rispetto alla planimetria catastale con modesto ampliamento.

Si allega tavola confronto

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Per le spese ed uso delle parti comuni si autoregolamentano essendo pochi inquilini.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - VIA GUIDO CAVALCANTI ,21, scala UNICA , interno 3, piano 2

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 **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

L'immobile è il piano attico di una palazzina composta da più unità immobiliari.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terrazza	30,00 mq	29,00 mq	1	29,00 mq	0,00 m	2
Abitazione	47,30 mq	62,00 mq	0,80	49,60 mq	2,90 m	2
Totale superficie convenzionale:				78,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	7	463	8		A3	2	4	65 mq	444,15 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal rilievo e' emerso che all'immobile si accede da una porta posta diversamente dalla planimetria catastale e titoli edilizi, ma sempre nello stesso pianerottolo.

L'interno presenta una diversa distribuzione ed il terrazzo è coperto da un porticato ligneo.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buono stato conservativo sia internamente che esternamente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

E' una struttura a telaio in c.a, tamponature in laterizio con rifinite a cortina sulle facciate esterne. Scala d'accesso in marmo, copertura piana.

Internamente l'immobile presenta infissi in alluminio a vetro singolo di colore bianco con persiane verdi in ferro; porte in legno tamburato di color noce, pavimento in gres porcellanato.

A livello impiantistico presenta le principali finiture, il riscaldamento avviene attraverso dei radiatori in alluminio a parete alimentati da caldaia a gas.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è occupato dai locatari con contratto di affitto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è stato regolarmente edificato con Licenza di Costruzione n- 3125 del 07/11/1968; sono stati fatti degli ampliamenti oggetto di PDC in sanatoria n. 1602 del 23/01/2003 ai sensi della L.47/85.

Il sopralluogo ha rilevato una diversa distribuzione interna rispetto alla planimetria catastale. Si allega tavola confronto

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



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

Per le spese ed uso delle parti comuni si autoregolamentano essendo pochi inquilini.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - VIA DELLE CALCARE,15, scala UNICA , interno 4, piano 1

Immobile è ubicato in un'area periferica del Comune di Anzio, per lo più dove sono presenti nuclei spontanei. Le aree parcheggio sono lungo le vie di distribuzione interna come pure i servizi primari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 116, Sub. 505, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 125.000,00

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, inesistenza 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 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 2/2024). 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 Anzio(Rm) corrispondenza OMI Zona D2- Suburbana: Valore OMI al 2° sem. 2024 - min: €/mq 1150.00 e max: €/mq 1650.00.

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 dove 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) =

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) =

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 1.150,00 + (€/mq 1.650,00 - €/mq 1.150,00) X (0,8 + 3 X 0,4)/ 4 = €/mq 1.400,00

La superficie complessiva (residenziale e non residenziale) del bene è pari a mq.89.00. 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

- 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) = 0.90

- Stato conservativo (normale=1,00 mediocre=0,80 scadente=0,60) = 1,00

TOT = 6.85 e pertanto il Parametro medio è: 6.85/7 = 0.98

Il Valore unitario diventa: €/mq 1.400,00 x 0.98 = €/mq 1.372,00

Il Valore commerciale del bene è pari a: €/mq 1.372,00 x 89.00 mq = € 122'108.00 arrotondato a 122'000,00 (diconsi in cifra tonda centoventiduemilaeuro)

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 5%)

2)S (Servizi di custodia, illuminazione, luce, acqua pari al 5%)

3)M (Mancati redditi dovuti a periodi di inutilizzo, pari al 1%)

4)A (Spese di amministrazione pari al 2%)

5)I (Imposte pari al 10%)

6)II (Interessi sulle spese precedenti =2%)

Si ha che il valore mensile è pari a (seguendo le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il 2° semestre 2024):

CALCOLO VALORE DI LOCAZIONE - V.min €/mq 5.0 - V.max €/mq 7.3 = V.medio €/mq 6.15

Si prende in considerazione il Valore medio €/mq 6.15 e pertanto si ha: €/mq 6.15 x 89,00 mq = € 547.35

Le detrazioni complessive ammontano a: Q+S+M+A+I+II= 25 % per cui la media annua del RMA (netto) è: € 6568.20 x 0,75 =

€ 4923.15. La capitalizzazione al tasso del 3,5 % di tale rendita fornisce: € 4926.15 x 100 / 3,5 = € 140'747,14 arrotondato a € 140'000,00 (diconsi in cifra tonda Euro centoquarantamila).

VALORE COMPLESSIVO STIMATO: € (140'000,00 + 122'000,00)/2 = € 131'000.00 (diconsi in cifra Euro centotrentunomila)

Concludendo tenendo in considerazione il fatto che, il complesso immobiliare di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente necessita di un intervento di manutenzione straordinaria per le parti comuni.

Infine è da verificare se alla luce anche delle nuove normative in materia di semplificazioni edilizie (Salvacasa L. 105/2024) è possibile riallineare la legittimità edilizia, pertanto in considerazione di ciò si può ritenere che il valore di mercato è :

VALORE DI MERCATO : € 125'000.00 (diconsi in cifra Euro centoventicinquemila)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Anzio (RM) - VIA DELLE CALCARE,15, scala UNICA , interno 4, piano 1	89,00 mq	140.450,00 €/mq	€ 125.000,00	100,00%	€ 125.000,00
Valore di stima:					€ 125.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - VIA GUIDO CAVALCANTI ,21, scala UNICA , interno 3, piano 2

Immobile è ubicato in un'area periferica del Comune di Anzio, per lo più dove sono presenti nuclei spontanei. Le aree parcheggio sono lungo le vie di distribuzione interna come pure i servizi primari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 463, Sub. 8, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 110.000,00

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, inesistenza 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 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 2/2024). 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 Anzio(Rm)

corrispondenza OMI Zona D2- Suburbana: Valore OMI al 2° sem. 2024 - min: €/mq 1150.00 e max: €/mq 1650.00.

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 dove 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) =
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) =

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 1.150,00 + (€/mq 1.650,00 - €/mq 1.150,00) X (0,8 + 3 X 0,4)/ 4 = €/mq 1.400,00

La superficie complessiva (residenziale e non residenziale) del bene è pari a mq.78.60. 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

- 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) = 0,90

- Stato conservativo (normale=1,00 mediocre=0,80 scadente=0,60) = 1,00

TOT = 6.85 e pertanto il Parametro medio è: $6.85/7 = 0.98$

Il Valore unitario diventa: €/mq 1.400,00 x 0,98 = €/mq 1.372,00

Il Valore commerciale del bene è pari a: €/mq 1.372,00 x 78.60 mq = € 107'839,20 arrotondato a 107'000,00 (diconsi in cifra tonda centosettemilaeuro)

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 5%)
- 2)S (Servizi di custodia, illuminazione, luce, acqua pari al 5%)
- 3)M (Mancati redditi dovuti a periodi di inutilizzo, pari al 1%)
- 4)A (Spese di amministrazione pari al 2%)
- 5)I (Imposte pari al 10%)
- 6)II (Interessi sulle spese precedenti =2%)

Si ha che il valore mensile è pari a (seguendo le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il 2° semestre 2024):

CALCOLO VALORE DI LOCAZIONE - V.min €/mq 5.0 - V.max €/mq 7.3 = V.medio €/mq 6.15

Si prende in considerazione il Valore medio €/mq 6.15 e pertanto si ha: €/mq 6.15 x 78.60 mq = € 483.39

Le detrazioni complessive ammontano a: Q+S+M+A+I+II= 25 % per cui la media annua del RMA (netto) è: € 5800,68 x 0,75 =

€ 4350.51. La capitalizzazione al tasso del 3,5 % di tale rendita fornisce: € 4350.51 x 100 / 3,5 = € 124'300,28 arrotondato a € 124'000,00 (diconsi in cifra tonda Euro centoventiquattromila).

VALORE COMPLESSIVO STIMATO: € (124'000,00 + 107'000,00)/2 = € 115'500.00 (diconsi in cifra Euro centoquindicimila/500)

Alla luce delle difformità evidenziate è necessario un intervento di regolarizzazione tramite SCIA in sanatoria pertanto si detrae dall'importo finale una somma forfettaria pari a 5500,00 euro.

VALORE DI MERCATO : € 110'000.00 (diconsi in cifra Euro centodiecimila)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Anzio (RM) - VIA GUIDO CAVALCANTI ,21, scala UNICA , interno 3, piano 2	78,60 mq	1.399,00 €/mq	€ 110.000,00	100,00%	€ 110.000,00
				Valore di stima:	€ 110.000,00

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. D'Emilia Anatolia



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - VIA DELLE CALCARE,15, scala UNICA , interno 4, piano 1
Immobile è ubicato in un'area periferica del Comune di Anzio, per lo piu' dove sono presenti nuclei spontanei. Le aree parcheggio sono lungo le vie di distribuzione interna come pure i servizi primari.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 116, Sub. 505, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - VIA GUIDO CAVALCANTI ,21, scala UNICA , interno 3, piano 2
Immobile è ubicato in un'area periferica del Comune di Anzio, per lo piu' dove sono presenti nuclei spontanei. Le aree parcheggio sono lungo le vie di distribuzione interna come pure i servizi primari.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 463, Sub. 8, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 18/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - VIA DELLE CALCARE,15, scala UNICA , interno 4, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 116, Sub. 505, Categoria A2	Superficie	89,00 mq
Stato conservativo:	Internamente l'immobile è in buono stato conservativo, diversamente dall'esterno e sulle parti comuni che necessitano di manutenzione straordinaria.		
Descrizione:	Immobile è ubicato in un'area periferica del Comune di Anzio, per lo piu' dove sono presenti nuclei spontanei. Le aree parcheggio sono lungo le vie di distribuzione interna come pure i servizi primari.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato da **** Omissis ****		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - VIA GUIDO CAVALCANTI ,21, scala UNICA , interno 3, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 463, Sub. 8, Categoria A3	Superficie	78,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in buono stato conservativo sia internamente che esternamente.		
Descrizione:	Immobile è ubicato in un'area periferica del Comune di Anzio, per lo piu' dove sono presenti nuclei spontanei. Le aree parcheggio sono lungo le vie di distribuzione interna come pure i servizi primari.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		