
TRIBUNALE DI VELLETRI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Simonetti Piero, nell'Esecuzione Immobiliare 180/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 180/2018 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 159.000,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17



INCARICO

In data 27/09/2018, il sottoscritto Ing. Simonetti Piero, con studio in Via dei Bastioni, 57 - 00049 - Velletri (RM), email simonetti.piero@libero.it, PEC p.simonetti@pec.ording.roma.it, Tel. 06 9620487, Fax 06 9626078, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/12/2018 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 Merope, n. 76, interno 8, piano P.T.- 1- S1

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare è collocata nel Comune di Anzio, Via Merope n. 76, località Lido di Marechiaro; si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un'area esterna. Il bene oggetto di pignoramento è comprensivo della cantina ubicata al piano seminterrato a cui si accede tramite una scala esterna ubicata nel giardino antistante l'abitazione principale.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Merope, n. 76, interno 8, piano P.T.- 1- S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione ipocatastale di cui all'art. 567 c.p.c., 2° comma, è costituita dal certificato notarile redatto in data 06 giugno 2018 dal Notaio in Messina **** Omissis ****.

La relazione preliminare è stata redatta e sottoscritta il 13 dicembre 2018 dall'Avv. **** Omissis **** del Foro di Velletri.

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., 2° comma, risulta completa.

Unica osservazione è che in atti non è stata rinvenuta la cartolina di ritorno della raccomandata n° 66836674246-8 di notifica del pignoramento, predisposta dall'Ufficiale Giudiziario, necessaria ai fini del perfezionamento della notifica in capo all'esecutato (anche se risulta che l'interessato abbia ritirato l'atto in data 19.03.2018). In difetto di prova contraria la notifica appare non tempestiva nel deposito dell'istanza di vendita, con conseguente inefficacia del pignoramento ed estinzione della procedura.

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



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Si fa notare però che con atto di accettazione di eredità del 18 gennaio 2018 del Notaio **** Omissis ****, in morte di **** Omissis ****, trascritto ai nn. 3340/2434, l'usufrutto per 1/2 in regime di separazione dei beni di **** Omissis **** è stato trasformato in proprietà per 1/2 di **** Omissis ****. Con atto di permuta del 18 gennaio 2018 del Notaio **** Omissis **** rep. n° 14110 e trascritto ai nn. 24660/17543, la nuda proprietà per 1/2 di **** Omissis **** è stata trasformata in proprietà per 1/2 di **** Omissis ****.

CONFINI

L'unità immobiliare in esame confina con Via Maia, con l'appartamento interno 7, con l'appartamento interno 9, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,78 mq	54,20 mq	1,00	54,20 mq	2,75 m	Terra
Loggia	24,82 mq	24,82 mq	0,40	9,93 mq	2,75 m	Terra
Giardino	113,10 mq	113,10 mq	0,18	20,36 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	49,04 mq	54,49 mq	1,00	54,49 mq	2,74 m	Primo
Balcone scoperto	21,45 mq	21,45 mq	0,25	5,36 mq	0,00 m	Primo
Taverna	71,17 mq	79,08 mq	0,50	39,54 mq	2,48 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				183,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				183,88 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. 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 degli ambienti sono indicate nel rilievo allegato.

Si evidenzia che le operazioni di rilievo dell'unità immobiliare sono state particolarmente impegnative a causa delle numerose suppellettili ed arredi rinvenuti all'interno dell'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/05/1986 al 29/12/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 823, Sub. 4 Categoria A7 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 960,61 Piano T-1, interno 8 Graffato 881 e 883
Dal 12/05/1986 al 29/12/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 823, Sub. 9 Categoria C2 Cl.2, Cons. 69 mq Superficie catastale 77 mq Rendita € 281,52 Piano S1 int. 8
Dal 29/12/1994 al 23/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 823, Sub. 4 Categoria A7 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 960,61 Piano T-1; interno 8 Graffato 881 e 883
Dal 29/12/1994 al 23/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 823, Sub. 9 Categoria C2 Cl.2, Cons. 69 mq Rendita € 281,52 Piano S1 - int. 8
Dal 23/05/2013 al 18/01/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 823, Sub. 4 Categoria A7 Cl.5, Cons. 6 vani Superficie catastale Totale: 125 mq; Totale escluse aree scoperte: 115 Rendita € 960,61 Piano T-1; interno 8 Graffato 881 e 883
Dal 23/05/2013 al 18/01/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 823, Sub. 9 Categoria C2 Cl.2, Cons. 69 mq Superficie catastale Totale: 125 mq; Totale escluse aree scoperte: 115 Rendita € 281,52 Piano S1 - int. 8

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	823	4		A7	5	6 vani	125 mq, totale escluse aree scoperte 115 mq	960,61	p.T.-1	graffato con le particelle 881 e 883
	13	823	9		C2	2	69 mq	77 mq	281,52	S1	

PRECISAZIONI

Il soggetto esecutato risulta residente presso l'immobile oggetto di pignoramento.

PATTI

L'immobile al momento dell'accesso era abitato dalla proprietaria, sig.ra **** Omissis ****, con il proprio nucleo familiare composto, oltre che dal proprio marito Sig. **** Omissis ****, da quattro figli. I figli sono tutti minorenni ed il primogenito è disabile al 100%.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo, effettuato il 21 gennaio 2019, si presentava in discrete condizioni di manutenzione all'interno, ma leggermente trascurato nella corte di pertinenza esclusiva esterna e nelle facciate comuni dell'immobile.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente relazione è un villino indipendente a schiera, con accesso privato diretto dalla strada comunale. Non risulta inserito all'interno di un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risulta l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un'unità immobiliare inserita in un edificio composto da un corpo di fabbrica a schiera costituito da n. 5 (cinque) unità.

Le unità immobiliari sono dislocate su due piani fuori terra ed un piano seminterrato.

Il complesso immobiliare è ubicato in Anzio, località Lido di Marechiaro, Via Merope n° 76 (già n° 44,

in catasto s.n.c.).

L'unità immobiliare pignorata è distinta con il numero interno otto (8) ed è attualmente composta da due piani fuori terra (terra e primo) collegati da una scala interna, sovrastante copertura a terrazzo praticabile, di proprietà esclusiva, con destinazione d'uso residenziale, oltre ad un piano seminterrato attualmente adibito ad uso abitativo (destinazione garage da progetto).

L'unità immobiliare risulta realizzata con fondazioni a plinti in cemento armato collegate da travi in cemento armato gettate in opera, struttura portante con gabbia aperta in cemento armato costituita da elementi portanti verticali (pilastri) ed elementi portanti orizzontali (travi e solai), solai con struttura mista in cemento armato e laterizio, scala interna tra piano terra e piano primo in conglomerato cementizio armato con gradini a sbalzo, aggetti eseguiti con soletta in cemento armato alleggerita; le tamponature perimetrali sono del tipo a cassa vuota in laterizi, con interposti pannelli in poliuretano espanso per la coibentazione; la copertura è piana praticabile ed accessibile tramite una scala metallica a chiocciola posta esternamente, su un terrazzo al primo piano.

Le facciate esterne sono completamente intonacate al civile e tinteggiate.

Il giardino di proprietà esclusiva, risulta in mediocre stato di conservazione.

Le rifiniture del villino in esame sono discrete e si possono riassumere come appresso:

- pavimenti in ceramica al soggiorno, cucina, bagno al piano terra;
- rivestimenti in ceramica d'altezza media di ml 2,00 nei bagni al piano terra e primo;
- pavimenti in ceramica al piano primo;
- scala interna in cemento armato, con ringhiera in ferro;
- soglie in travertino;
- infissi in legno lucido ad uno o due battenti, completi di doppi vetri e di ferramenta di chiusura, nonché di persiane lignee;
- bussole in legno lucido complete di ferramenta;
- portone di ingresso al piano terra blindato;
- pareti e soffitti tinteggiati con tinte lavabili passata a due mani;
- apparecchi igienico-sanitari in vetro-china completi di rubinetterie d'acciaio.

Impianti principali:

- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto videocitofonico;
- impianto TV con parabola;
- impianto idrico in parte sottotraccia con adduzione dell'acqua dall'acquedotto comunale;
- impianto fognario collegato ad un pozzo a dispersione, previa interposizione di pozzetti di collegamento e vasca di decantazione e fermentazione;
- impianto di riscaldamento alimentato da gas metano, caldaia autonoma per riscaldamento e produzione di acqua calda con radiatori in alluminio; il tutto termoregolato tramite un cronotermostato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento dell'accesso effettuato in data 21 gennaio 2019, come anche riportato nel verbale di sopralluogo, era abitato dalla proprietaria, sig.ra **** Omissis ****, con il proprio nucleo familiare composto, oltre che dal proprio marito Sig. **** Omissis ****, da quattro figli. I figli sono tutti minorenni ed il primogenito è disabile al 100%.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1994 al 11/06/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/12/1994	81866	9489
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	04/01/1995	235	326
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/06/2008 al 13/11/2018	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/02/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/03/2013 al 13/11/2018	**** Omissis ****	Denuncia di successione integrativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/02/2013		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	20/02/2014	4832	8434
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/05/2013 al 13/11/2018	**** Omissis ****	Atto di donazione della quota 1/2 del diritto di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				10715	6063
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		



		Roma 2	12/06/2013	17544	24661
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/01/2018 al 13/11/2018	**** Omissis ****	Permuta di 1/2 della nuda proprietà da			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/01/2018	14110	8469
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	23/01/2018	2436	3342
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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 13/11/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep. n. 313/2016 del Tribunale di Velletri
Iscritto a Roma 2 il 28/03/2017
Reg. gen. 2239 - Reg. part. 13837
Quota: 1/2 della piena proprietà
Importo: € 14.414,85
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep. n. 902 del Tribunale di Velletri
Iscritto a Roma 2 il 12/09/2017
Reg. gen. 7202 - Reg. part. 42001
Quota: 1/2 della piena proprietà e 1/2 del diritto di usufrutto
Importo: € 22.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 25/05/2018

Reg. gen. 17174 - Reg. part. 24774

Quota: 1/2 della piena proprietà e per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto

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

Contro **** Omissis ****

**NORMATIVA URBANISTICA**

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile pignorato è inquadrato nel vigente strumento urbanistico del Comune di Anzio nella zona "B" - aree edificate o/o di completamento - sottozona "B/7" della variante generale di P.U.C.G. (approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n° 1259 del 17/12/2004), destinata al completamento di aree già edificate ed urbanizzate per la loro maggior parte.

Al momento dell'approvazione, ossia nell'anno 1974, l'immobile pignorato era inquadrato nel PRG del Comune di Anzio nella zona "C" (Zona C/1 e zona C/2) che prevedeva un lotto minimo di 1.000 mq, un indice di copertura pari a 1/10 dell'area del lotto, due piani fuori terra con altezza massima di 7,50 metri, distacchi dalle strade pari a 8,00 metri e distacchi dai confini interni di 5,00 metri. Tutti questi parametri ed indici sono stati rispettati nel progetto approvato.

Il distacco del fabbricato in esame dai confini non è inferiore a 5,00 mt ed è rispettata la distanza minima di 8,00 mt dalle strade (via Maya e via Merope).

L'altezza del villino a due piani in esame è pari a 7,30 metri, inferiore ai 7,50 metri che è il valore dell'altezza massima fissato dal PRG.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Dall'atto di permuta (v. artt. 2 e 6) rep. n° 14110 e racc. 8469 del 18 gennaio 2018 e dall'esame della relativa pratica edilizia all'Ufficio Tecnico del Comune di Anzio, si evince quanto segue:

- Il complesso residenziale consistente in un edificio a schiera composto da cinque appartamenti è stato edificato in conformità alla Licenza Edilizia n° 8784 rilasciata dal Comune di Anzio in data 22 aprile 1974;
- I lavori di costruzione sono iniziati il 20 dicembre 1977 e stati ultimati il 15 settembre 1978;
- Per l'edificio a schiera in esame è stata rilasciata dal Comune di Anzio l'autorizzazione di abitabilità in data 22 dicembre 1978 (per cinque appartamenti ognuno composto in verticale da un vano garage al piano scantinato, un vano e servizi al piano rialzato e tre vani e bagno al piano primo);
- Esistono una pratica all'ex Genio Civile di Roma con pos. n° 23036 del 19 dicembre 1977 con deposito del progetto strutturale relativo al fabbricato a schiera e certificato di collaudo delle opere in cemento armato, ai sensi della L. 1086/76 delle opere in cemento armato e portanti dell'immobile (depositato il 15 novembre 1978).

Dal progetto sopra citato e dalle planimetrie catastali, a seguito del sopralluogo effettuato in data 21 gennaio 2019, emerge che l'immobile in esame risulta difforme dal suddetto titolo edificatorio poiché il garage al piano seminterrato è stato trasformato in angolo cottura, ovvero in ambiente residenziale, costruendo diverse pareti di divisione interne; non esiste comunicazione interna tra l'abitazione ed il



garage previsto nel progetto al piano seminterrato.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, con riferimento al progetto approvato ed alla planimetria catastale, emergono alcune difformità riscontrate nel corso del sopralluogo del 21/01/2019; nel dettaglio:

- al piano seminterrato al posto del garage è stato realizzato un'angolo cottura, un bagno, un salone e due stanze con corridoio aventi accesso direttamente dalla scala esterna e senza alcuna comunicazione con l'immobile sovrastante.

Per queste nuove opere non risulta agli atti del Comune alcun atto autorizzativo, né esiste alcuna istanza a nome dell'attuale proprietario.

Le irregolarità sopra evidenziate sono difformi dal titolo abilitativo.

La decurtazione economica conseguente sarà quantificata, in via del tutto presuntiva, sul valore di stima del bene medesimo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non avendo riscontrato la presenza del libretto di impianto il sottoscritto CTU non ha provveduto alla redazione dell'APE, come previsto dalle disposizioni del G.E.

Allegato all'atto di permuta del 18 gennaio 2018 esiste tuttavia un Attestato di Prestazione Energetica rilasciato dal Geom. **** Omissis **** in data 31 ottobre 2017 che classifica l'immobile in categoria energetica "F".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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 un'eventuale amministrazione condominiale regolarmente costituita, poichè non sono state rilevate bacheche e/o affissioni da parte dello scrivente durante i sopralluoghi effettuati e non risultano proprietà comuni.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed



infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Merope, n. 76, interno 8, piano P.T.- 1- S1 L'unità immobiliare è collocata nel Comune di Anzio, Via Merope n. 76, località Lido di Marechiaro; si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un'area esterna. Il bene oggetto di pignoramento è comprensivo della cantina ubicata al piano seminterrato a cui si accede tramite una scala esterna ubicata nel giardino antistante l'abitazione principale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 823, Sub. 4, Categoria A7, Graffato graffato con le particelle 881 e 883 - Fg. 13, Part. 823, Sub. 9, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Usufrutto (1/2) Valore di stima del bene: € 169.000,00

Nel caso in esame ho utilizzato il procedimento di stima denominato Market Comparison Approach (indicato nel seguito con MCA) che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato.

Il MCA è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione.

Il MCA è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari. Il MCA stima i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un'indicazione del mercato.

Le principali fasi del MCA sono le seguenti:

- 1.l'analisi di mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- 2.la rilevazione dei dati immobiliari (scheda, piante foto, ecc.);
- 3.la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 4.la compilazione della tabella dei dati;
- 5.la stima dei prezzi marginali o dei redditi marginali;
- 6.la redazione della tabella di valutazione;
- 7.la sintesi valutativa.

Ho proceduto preliminarmente ad individuare la zona in cui è ubicato l'edificio da stimare ed i limiti della zona nella quale si trovano unità immobiliari con caratteristiche omogenee e, nell'ambito dello stesso foglio catastale in cui si trova l'immobile in esame, ho definito le unità aventi la stessa categoria catastale di quello pignorato.

In seconda analisi ho selezionato solo gli immobili con una rendita catastale simile a quella dell'unità immobiliare pignorata (€ 800,00 - € 1.160,00) nell'ambito di una zona estesa fino a 1.000 metri di distanza dall'oggetto della valutazione, con l'ausilio dell'indirizzo come ulteriore indizio. Attraverso il SIT della provincia di Roma ho individuato fisicamente gli immobili di confronto e li ho comparati con quello in esame: ho ottenuto così un campione di alcuni possibili comparabili.

A questo punto ho trovato le trascrizioni operate negli ultimi nove mesi per i comparabili suddetti passando alle ispezioni ipotecarie; da tale ulteriore scrematura sono passati poi all'analisi dei soli atti di compravendita.

Individuati quattro atti di compravendita presentati per via telematica (in sperimentazione dall'ottobre 2012) ho visualizzato i titoli ed ho stampato l'atto, con gli allegati (tra cui le

planimetrie catastali). In tal modo ho potuto procedere alla rilevazione del prezzo di vendita e dei dati metrici dalla planimetria, così come altre caratteristiche (numero di servizi igienici, pertinenze, ecc.) ed all'individuazione dello stato di manutenzione del bene, in base agli interventi edilizi subiti dal bene elencati nell'atto, e della classe energetica del bene di riferimento.

Tabella di valutazione

Nella tabella di valutazione indicata di seguito ho ricavato i prezzi corretti degli immobili di confronto in base ai prezzi marginali calcolati.

Per ogni caratteristica ho sottratto alla quantità dell'immobile da valutare la quantità dell'immobile di confronto, moltiplicando per il prezzo marginale:

Caratteristica [€] = (Subjet-Comparabile) * prezzo marginale acronimo

p.e. Superficie [€] = (sup. sujet - sup. comparabile) * p (SUP)

Il prezzo corretto è stato ricavato dal prezzo dell'immobile comparabile detraendo i prezzi marginali calcolati.

Test di verifica

Un test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta Dm che è data da:

$$D = (P_{max} - P_{min} / P_{min}) * 100 < 5\% \text{ (ottimo se } < 3\%)$$

Nella presente valutazione, visto che la divergenza è pari a circa il 5,00%, il test è superato ed ho ricavato il valore di stima dell'immobile, rappresentato dalla media dei prezzi corretti.

Vuol dire che sono stati scelti tre buoni comparabili (tra i quattro possibili) che rappresentano il segmento di mercato di cui fa parte il nostro immobile da stimare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Anzio (RM) - Via Merope, n. 76, interno 8, piano P.T.- 1- S1	183,88 mq	919,08 €/mq	€ 169.000,00	100,00	€ 169.000,00
Valore di stima:					€ 169.000,00

Valore di stima: € 169.000,00

Deprezzamento del 5,90 %

Valore finale di stima: € 159.000,00

Il deprezzamento indicato tiene conto degli oneri di regolarizzazione urbanistica (eliminazione tramezzi, angolo cottura al piano seminterrato e simili).

Tali oneri ammontano, tenuto conto dei costi di demolizione e smaltimento dei tramezzi, della eliminazione dell'angolo cottura, degli oneri professionali e delle sanzioni amministrative, ad almeno €

10.000,00 (euro diecimila/00).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Velletri, li 08/03/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Simonetti Piero

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Allegato A - Atto di permuta del 18 gennaio 2018 (Rep. n. 14110 - Racc. n. 8469)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato B - Verbali di accesso in data 4 e 21 gennaio 2019
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato C - Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Anzio n° 8784 del 22 aprile 1974
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Allegato D - Licenza di abitabilità rilasciata dal Comune di Anzio il 22 dicembre 1978
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato E - Certificato di collaudo statico della struttura portante del 15 novembre 1978
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Allegato F - Estratto di mappa
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Allegato G - Visure storiche dell'appartamento e del piano seminterrato
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Allegato H - Planimetrie catastali dell'immobile
- ✓ N° 17 Foto - Allegato I - Documentazione fotografica acquisita durante gli accessi
- ✓ N° 3 Altri allegati - Allegato L - Planimetrie dello stato attuale dei luoghi
- ✓ N° 5 Altri allegati - Allegato M - Tabelle di valutazione con il procedimento MCA

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Merope, n. 76, interno 8, piano P.T.- 1- S1
 L'unità immobiliare è collocata nel Comune di Anzio, Via Merope n. 76, località Lido di Marechiaro; si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un'area esterna. Il bene oggetto di pignoramento è comprensivo della cantina ubicata al piano seminterrato a cui si accede tramite una scala esterna ubicata nel giardino antistante l'abitazione principale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 823, Sub. 4, Categoria A7, Graffato graffato con le particelle 881 e 883 - Fg. 13, Part. 823, Sub. 9, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Usufrutto (1/2)
 Destinazione urbanistica: Il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile pignorato è inquadrato nel vigente strumento urbanistico del Comune di Anzio nella zona "B" - aree edificate o/o di completamento - sottozona "B/7" della variante generale di P.U.C.G. (approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n° 1259 del 17/12/2004), destinata al completamento di aree già edificate ed urbanizzate per la loro maggior parte. Al momento dell'approvazione, ossia nell'anno 1974, l'immobile pignorato era inquadrato nel PRG del Comune di Anzio nella zona "C" (Zona C/1 e zona C/2) che prevedeva un lotto minimo di 1.000 mq, un indice di copertura pari a 1/10 dell'area del lotto, due piani fuori terra con altezza massima di 7,50 metri, distacchi dalle strade pari a 8,00 metri e distacchi dai confini interni di 5,00 metri. Tutti questi parametri ed indici sono stati rispettati nel progetto approvato. Il distacco del fabbricato in esame dai confini non è inferiore a 5,00 mt ed è rispettata la distanza minima di 8,00 mt dalle strade (via Maya e via Merope). L'altezza del villino a due piani in esame è pari a 7,30 metri, inferiore ai 7,50 metri che è il valore dell'altezza massima fissato dal PRG.

Prezzo base d'asta: € 159.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 180/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 159.000,00

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Via Merope, n. 76, interno 8, piano P.T.- 1- S1		
Diritto reale:	Proprietà Usufrutto	Quota	1/2 1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 823, Sub. 4, Categoria A7, Graffato graffato con le particelle 881 e 883 - Fg. 13, Part. 823, Sub. 9, Categoria C2	Superficie	183,88 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo, effettuato il 21 gennaio 2019, si presentava in discrete condizioni di manutenzione all'interno, ma leggermente trascurato nella corte di pertinenza esclusiva esterna e nelle facciate comuni dell'immobile.		
Descrizione:	L'unità immobiliare è collocata nel Comune di Anzio, Via Merope n. 76, località Lido di Marechiaro; si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un'area esterna. Il bene oggetto di pignoramento è comprensivo della cantina ubicata al piano seminterrato a cui si accede tramite una scala esterna ubicata nel giardino antistante l'abitazione principale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile al momento dell'accesso effettuato in data 21 gennaio 2019, come anche riportato nel verbale di sopralluogo, era abitato dalla proprietaria, sig.ra **** Omissis ****, con il proprio nucleo familiare composto, oltre che dal proprio marito Sig. **** Omissis ****, da quattro figli. I figli sono tutti minorenni ed il primogenito è disabile al 100%.		

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep. n. 313/2016 del Tribunale di Velletri
 Iscritto a Roma 2 il 28/03/2017
 Reg. gen. 2239 - Reg. part. 13837
 Quota: 1/2 della piena proprietà
 Importo: € 14.414,85
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep. n. 902 del Tribunale di Velletri
 Iscritto a Roma 2 il 12/09/2017
 Reg. gen. 7202 - Reg. part. 42001
 Quota: 1/2 della piena proprietà e 1/2 del diritto di usufrutto
 Importo: € 22.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Roma 2 il 25/05/2018
 Reg. gen. 17174 - Reg. part. 24774
 Quota: 1/2 della piena proprietà e per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

