
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Cesaris Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare 702/2015 del R.G.E.

contro



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Patti	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli	6
Normativa urbanistica	6
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali.....	7
Stima / Formazione lotti	7
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 702/2015 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 675.485,17	11



INCARICO

All'udienza del 25/05/2016, il sottoscritto Arch. De Cesaris Gianluca, con studio in Via Pontinia, 40 - 00034 - Colleferro (RM), email gianlucadecesaris@libero.it, PEC gi.decesaris@pec.archrm.it, Tel. 06 97 234 022, Fax 06 97 232 317, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/02/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Prebenda 4, edificio 1, piano terra

DESCRIZIONE

Casa indipendente con terreno annesso e sovrastante locali accessori e campi di calcetto

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Prebenda 4, edificio 1, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

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

- [Proprietà 1/1]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni



Il Signor _____ risulta coniugato in regime di comunione dei beni a far data dal
in data _____ 1981 - nell atto di mutuo
ipotecario datato _____ 2007
il Signor _____ dichiara di essere di stato civile libero

CONFINI

LOTTO DI TERRENO CON SOVRASTANTE CASA INDIPENDENTE CON LOCALI ACCESSORI ANNESSI E DUE CAMPI DI CALCETTO,
IL LOTTO CONFINA: LATO NORD STRADA PRIVATA, LATO OVEST VIA PREBENDA (GIA' VIA CIRCEO),
LATO EST PART. 509 LATO SUD PART.503 SALVO ALTRI

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	164,70 mq	205,00 mq	1,00	205,00 mq	3,10 m	TERRA
CANTINA	26,90 mq	37,00 mq	0,50	18,50 mq	3,00 m	T
VERANDA	114,00 mq	114,00 mq	0,95	108,30 mq	3,80 m	T
Cantina	19,50 mq	23,40 mq	0,20	4,68 mq	2,80 m	TERRA
Cortile	3297,00 mq	3297,00 mq	0,18	593,46 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				929,94 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				929,94 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1954 al 17/09/1981		Catasto Fabbricati Sez. P, Fg. 20, Part. 505, Sub. 506 Categoria A6 Cl.A, Cons. 10 VANI Rendita € 4,12 Piano TERRA
Dal 19/09/1981 al 29/05/2017		Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 505, Sub. 502 Categoria A7 Cl.7, Cons. 10 VANI Superficie catastale 300 Rendita € 2.194,94 Piano TERRA



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	505	502		A7	7	10		2194,94	7	

Corrispondenza catastale

IN SEGUITO AL SOPRALLUOGO SI ERISCONTRATA UN DIFFORMITA TRA QUANTO RILEVATO E QUELLO RIPORTATO SULLA PLANIMETRIA CATASTALE ESISTENTE

LE DIFFORMITA RISCONTRATE CONSISTONO IN:

- N.1 VERANDA DI CIRCA 114 MQ REALIZZATA CON AUTORIZZAZIONE TEMPORANEA CHE PREVEVEDEVA ANCHE LA REALIZZAZIONE DI 3 CAMPI DA TENNIS
- N.2 CAMPI DI CALCETTO (TRASFORMAZIONE DA CAMPI DA TENNIS)
- UNA TETTOIA APERTA SU DUE LATI DELLA SUPERFICIE DI 56,00 MQ
- N. 1 LOCALE CENTRALE TERMICA DI MQ 7,86 (REALIZZATO SENZA AUTORIZZAZIONE)
- N. 1 LOCALE SPOGLIATOIO DI MQ 32,30 (REALIZZATO SENZA AUTORIZZAZIONE)

PRECISAZIONI

SONO STATI ESAMINATI GLI ATTI DEL PIGNORAMENTO E LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567 SECONDO COMMA C.P.C.

PATTI

L'IMMOBILE RISULTA ABITATO DAL FIGLIO DELL'ESECUTATO
LO STESSO SI TROVA IN UNO STATO DI TOTALE ABBANDONO E DEGRADO,
NON RISULTANO CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE.

STATO CONSERVATIVO

L'IMMOBILE RISULTA ABITATO DAL FIGLIO DELL'ESECUTATO
LO STESSO SI TROVA IN UNO STATO DI TOTALE ABBANDONO E DEGRADO,

PARTI COMUNI



NON SONO PRESENTI PARTI COMUNI

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NON SI RILEVA LA PRESENZA DI SERVITÙ GRAVANTI SUL BENE PIGNORATO

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'IMMOBILE PIGNORATO SI PRESENTA IN DISCRETE CONDIZIONI STATICHE MA INSUFFICIENTI CONDIZIONI DI MANUTENZIONE CON GRAVI INFILTRAZIONI DL TETTO, E' COMUNQUE PRATICABILE.

GLI IMPIANTI NON SONO A NORMA E NON IN SICUREZZA

L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E REALIZZATO CON CORPI RADIANTI ALIMENTATI DA UNA CALDAIA A GAS ESTERNA.

STATO DI OCCUPAZIONE

AL MOMENTO DELL'ACCESSO L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DAL FIGLIO DELL'ESECUTATO IL QUALE DICHIARA DI AVERE LI LA RESIDENZA

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

In allegato viene riportata la realzione ipocatastale a firma dell'avv. Colaluca Francesca incaricato dal Giudice

NORMATIVA URBANISTICA

per la variante al piano regolatore delibera 1259 del 17/12/2004 l'area ricade in zona B1 zone sature di completamento, su queste aree è consentita la ristrutturazione, la demolizione e ricostruzione ed è consentito un solo ampliamento del 15 % di superficie e no è consentito il completamento della cubatura residua



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Anzio a seguito di richiesta inoltrata al comune stessi è riscontrato quanto segue:

Il fabbricato è stato realizzato con concessione nulla-osta n. 815 dek 06/05/1957

per la realizzazione di un villino ed ha ottenuto l'abitabilità in data 27/05/1959;

Una autorizzazione per la realizzazione di n. 3 campi da tennis rilasciata in data 15/01/1982;

Una autorizzazione per la realizzazione di una veranda a carattere provvisorio precario del 1987;

Una concessione in sanatoria n. 1113/90 del 09/06/1990;

Inoltre rispetto a quanto riportato presso l'agenzia del territorio risultano realizzati alcuni locali accessori quali, spogliatoio e centrale termica e tettoia, nonché i campi da tennis che sono stati convertiti in due campi di calcetto, senza alcuna comunicazione al comune.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con le planimetrie catastali di riferimento depositate presso l'agenzia del territorio, risultano le seguenti difformità:

e stato realizzato senza autorizzazione un locale spogliatoio di circa 30,00mq

una centrale termica a servizio degli spogliatoi di circa mq 8,00,

una tettoia in ferro di circa mq 56,00,

una stanza del villino con destinazione camera da letto in realtà è utilizzata a come cantina e rimessa attrezzi, il locale cantina sanato nel 1990 è allestito come locale bar,

i campi da tennis non presenti negli elaborati grafici sono stati convertiti in due campi di calcetto senza alcuna comunicazione al comune.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'immobile non risulta far parte di alcun condominio

STIMA / FORMAZIONE LOTTI



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

- Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Prebenda 4, edificio 1, piano terra
 Casa indipendente con terreno annesso e sovrastante locali accessori e campi di calcetto
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 505, Sub. 502, Categoria A7
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 692.805,30
 Vista la superficie del lotto e destinazione urbanistica dell' area su cui persiste il fabbricato non risulta sanabile ogni difformità presente per le quali si richiede la demolizione e ripristino dell'area
 i costi per sostenere per il ripristino delle aree su cui persistono le opere abusive sarà a carico dell'acquirente e si stima un costo approssimativo di circa 15.000,00 euro per demolizioni e trasporti a discarica.
 Per il valore di mercato al mq si è partiti da un valore massimo previsto dalle quotazioni OMI (ville villini 1.300,00€/mq- 1.900,00€/mq) al quale sono stati applicati i coefficienti correttivi uguali a: stato e qualità- pessimo- coef.0,70 età del fabbricato -superiore 50 anni- coef.0,70 e la dimensione -superiore a 180 mq- coef.0,80 per un valore al mq equivalente pari a € 1.900,00x0,70x0,70x0,80= 744,80€/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Anzio (RM) - Via Prebenda 4, edificio 1, piano terra	929,94 mq	745,00 €/mq	€ 692.805,30	100,00	€ 692.805,30
Valore di stima:					€ 692.805,30

Valore di stima: € 692.805,30

Deprezzamento del 2,50 % per ripristino delle opere abusive

Valore finale di stima: € 675.485,17

Stima comparativa del valore di mercato attraverso una scrupolosa analisi di mercato tra beni analogie la comparazione delle diverse qualità e caratteristiche.



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.

Colleferro, li 05/04/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. De Cesaris Gianluca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Rilievo fotografico (Aggiornamento al 05/04/2018)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura e planimetria catastale
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - titoli edilizi
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - permesso di abitabilità (Aggiornamento al 05/04/2018)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Planimetria generale di rilievo (Aggiornamento al 05/04/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - realzione ipocatastale (Aggiornamento al 05/04/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Prebenda 4, edificio 1, piano terra
Casa indipendente con terreno annesso e sovrastante locali accessori e campi di calcetto
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 505, Sub. 502, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: per la variante al piano regolatore delibera 1259 del 17/12/2004
l'area ricade in zona B1 zone sature di completamento su queste aree è consentita la
ristrutturazione, la demolizione e ricostruzione ed è consentito un solo ampliamento del 15 %
di superficie e non è consentito il completamento della cubatura residua

Prezzo base d'asta: € 675.485,17



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 702/2015 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 675.485,17

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Via Prebenda 4, edificio 1, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 505, Sub. 502, Categoria A7	Superficie	929,94 mq
Stato conservativo:	L'IMMOBILE RISULTA ABITATO DAL FIGLIO DELL'ESECUTATO SI TROVA IN UNO STATO DI TOTALE ABBANDONO E DEGRADO,		
Descrizione:	Casa indipendente con terreno annesso e sovrastante locali accessori e campi di calcetto		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	AL MOMENTO DELL' ACCESSO L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DAL FIGLIO DELL'ESECUTATO IL QUALE DICHIARA DI AVERE LA RESIDENZA		

