

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Maggiore Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 332/2022 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
Dati Catastali	4
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	4
Stato di occupazione	5
Regolarità edilizia	5
Vincoli od oneri condominiali	5
Stima / Formazione lotti.....	5
Riepilogo bando d'asta	7
Lotto Unico	7
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 332/2022 del R.G.E.	8
Lotto Unico	8



INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Ing. Maggiore Alessandro, con studio in Corso della Repubblica, 112 - 00049 - Velletri (RM), email ing.maggiore@libero.it; ing.alexmaggiore@gmail.com, PEC ing.maggiore@pec.ording.roma.it, Tel. 06 59878766, Fax 06 96 31 043, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via Paolo VI n. 3/c, interno 9, piano S1

DESCRIZIONE

Box auto posto a piano seminterrato di mq. 20.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via Paolo VI n. 3/c, interno 9, piano S1

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:

- 1



CONFINI

Cantina int. 9, box n. 10, area di manovra, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	18,00 mq	20,00 mq	1,00	20,00 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,00 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
	9	3001	44		C6	C/6	20	20 mq	53,71 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il sottoscritto ha riscontrato una difformità consistente nella mancata realizzazione della parete di separazione con l'intercapedine che di fatto non esiste quindi più.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di edificio in c.a. ed il box presenta le caratteristiche proprie della sua destinazione d'uso: serranda metallica, pavimentazione in cemento industriale, nessun impianto eccetto quello elettrico.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Il box è stato edificato in forza di PdC n. 45-46/47 del 31.07.2007 e successivo PdC n. 25 del 09.07.2009 e successive SCIA del 23.12.2010. In data 14.07.2011 fu richiesta l'agibilità coi prott. 12298, 12299 e 12297.

Il sottoscritto evidenzia che il box è interdetto al suo uso per sopravvenuta non conformità alla normativa antincendio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Risulta la difformità già descritta relativa alla mancata realizzazione della parete di separazione con l'intercapedine.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 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, 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** - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via Paolo VI n. 3/c, interno 9, piano S1
Box auto posto a piano seminterrato di mq. 20.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 3001, Sub. 44, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 20.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Lariano (RM) - Via Paolo VI n. 3/c, interno 9, piano S1	20,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 20.000,00	100,00%	€ 20.000,00
				Valore di stima:	€ 20.000,00

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.

Velletri, li 13/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Maggiore Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 3 Atto di provenienza - n. 3 atti di provenienza
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via Paolo VI n. 3/c, interno 9, piano S1
Box auto posto a piano seminterrato di mq. 20.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 3001, Sub. 44, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 332/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Lariano (RM) - Via Paolo VI n. 3/c, interno 9, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 3001, Sub. 44, Categoria C6	Superficie	20,00 mq
Descrizione:	Box auto posto a piano seminterrato di mq. 20.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

