
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Martini Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 150/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia	6
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 150/2024 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 133.500,00	11

INCARICO

In data 23/05/2024, il sottoscritto Arch. Martini Simone, con studio in Via Frascati, 68 - 00040 - Monte Porzio Catone (RM), email architettosmartini@libero.it, PEC s.martini.arch@pec.archrm.it, Tel. 335 6531744, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/05/2024 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 Ugo Foscolo n.20c oggi n.34, interno 3, piano T e 1°

DESCRIZIONE

Appartamento sito nel territorio del Comune di Anzio alla via Ugo Foscolo n.20c oggi n.34 censito in catasto al foglio 37 particella 10/3 graffato con particella 369 categoria A/7. Si compone di piano terra e piano primo collegati da scala interna. Il bene è parte di un edificio quadrifamiliare; l'appartamento int.3 in questione è la porzione est dell'edificio composto da quattro unità immobiliari.

L'appartamento è dotato di piccolo giardino di pertinenza esclusiva, in parte pavimentato, che si raggiunge direttamente dalla via Ugo Foscolo attraverso un cancello sia carrabile sia pedonale. Al piano terra gli ambienti interni sono un soggiorno-pranzo dotato di camino, una cucina, e un bagno sotto scala. La scala interna conduce al primo piano dove esistono un piccolo disimpegno, due camere, e un bagno; al piano primo esiste anche un balcone che affaccia lato nord verso la via Ugo Foscolo, ed esiste un terrazzino che affaccia lato est. Dal terrazzino lato est con una piccola scala a chiocciola si raggiunge la copertura che in parte è piana e calpestabile.

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

In catasto il numero civico risulta 20c.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - via Ugo Foscolo n.20c oggi n.34, interno 3, piano T e 1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla Certificazione notarile e dalla Relazione del Professionista delegato (cfr. documenti allegati) risulta che la documentazione è completa.

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 1/1)

L'esecutata, alla data dell'atto di acquisto, risultava avere stato civile libero.

L'esecutata risulta essere titolare del diritto di piena proprietà in virtù dell'Atto di compravendita del 30 gennaio 2019 Notaio Pasquale Farinaro di Roma rep. 25701 raccolta 12857. (cfr. Allegato).

CONFINI

Il bene in argomento confina con: via Ugo Foscolo, sub 2, sub 4, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	26,00 mq	31,00 mq	1	31,00 mq	277,00 m	terra
Giardino	104,00 mq	109,00 mq	0,18	19,62 mq	0,00 m	terra
Abitazione	26,00 mq	31,00 mq	1	31,00 mq	2,70 m	primo
balcone lato nord	5,50 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq	0,00 m	primo
terrazzino lato est	4,50 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				84,62 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,62 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La cronistoria catastale risulta dalla Visura Storica Catastale allegata alla presente relazione.

In catasto il numero civico dell'immobile risulta essere 20c, mentre nello stato di fatto attuale il numero civico è 34.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	10	3		A7						particella 369 graff

Al piano terra, sulla pavimentazione esterna collegata all'ambiente cucina esistono due grandi armadiature a tutta altezza, una in alluminio e una in legno, che non sono disegnate nella planimetria catastale. Se sarà richiesta l'esatta rappresentazione grafica catastale questa sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

La planimetria catastale non indica che il piano primo ha altezza utile variabile essendo coperto dalla falda inclinata. Se sarà richiesta l'esatta rappresentazione grafica catastale questa è a cura e spese dell'aggiudicatario.

PRECISAZIONI

E' a cura e spese dell'aggiudicatario approvvisionare i documenti e i certificati di conformità urbanistica e catastale che potranno essere richiesti dal Tribunale e dal Notaio in fase di aggiudicazione e di assegnazione.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è di livello scarso sia per quanto riguarda gli impianti sia per quanto riguarda le finiture interne ed esterne.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare è autonoma con giardino di pertinenza esclusiva. Costruttivamente il bene fa parte di un edificio quadrifamiliare. Dall'Atto di provenienza risulta esistere un Regolamento di Condominio che l'aggiudicatario dovrà rispettare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è una costruzione tipica del decennio 1980. La struttura è in cemento armato e setti in muratura con solai in latero cemento.

Le finiture interne ed esterne sono di livello scarso e obsolete. Gli infissi esterni sono dotati di grate in ferro che necessitano di manutenzione.

Esiste caldaia murale autonoma a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda; è un modello di caldaia Ariston risalente all'anno 2014 che ha avuto l'ultimo intervento di manutenzione nell'anno 2019. Non esiste gas di rete e quindi l'alimentazione della caldaia avviene con bombolone autonomo interrato nel giardino di pertinenza.

L'impianto elettrico è da mantenere e adeguare. Non esiste l'impianto di climatizzazione.

Esiste la fognatura comunale con gli allacci originari.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla base del sopralluogo eseguito in data 28 giugno 2024 insieme al Custode, risulta che l'appartamento è attualmente utilizzato dall'esecutata e dal di lei compagno di vita.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La provenienza ventennale risulta dalla Certificazione Notarile e dalla Relazione del Professionista Delegato (cfr. allegati).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Le formalità pregiudizievoli sono elencate nella Certificazione Notarile e nella Relazione del Professionista Delegato (cfr. allegati). La cancellazione delle formalità può comportare oneri a carico dell'aggiudicatario.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'appartamento in oggetto è parte di un edificio quadrifamiliare realizzato con concessione edilizia n.11318 rilasciata dal Comune di Anzio in data 15 settembre 1983.

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.

Per l'adeguamento degli impianti sono necessarie opere il cui costo si stima minimo E.2.800,00, salvo imprevisti, a carico dell'aggiudicatario.

La redazione dell'APE, il cui costo sarà di minimo E.600,00, è a cura e spese dell'aggiudicatario

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** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - via Ugo Foscolo n.20c oggi n.34, interno 3, piano T e 1°

Appartamento sito nel territorio del Comune di Anzio alla via Ugo Foscolo n.20c oggi n.34 censito in catasto al foglio 37 particella 10/3 graffato con particella 369 categoria A/7. Si compone di piano terra e piano primo collegati da scala interna. Il bene è parte di un edificio quadrifamiliare; l'appartamento int.3 in questione è la porzione est dell'edificio composto da quattro unità immobiliari. L'appartamento è dotato di piccolo giardino di pertinenza esclusiva, in parte pavimentato, che si raggiunge direttamente dalla via Ugo Foscolo attraverso un cancello sia carrabile sia pedonale. Al piano terra gli ambienti interni sono un soggiorno-pranzo dotato di camino, una cucina, e un bagno sotto scala. La scala interna conduce al primo piano dove esistono un piccolo disimpegno, due camere, e un bagno; al piano primo esiste anche un balcone che affaccia lato nord verso la via Ugo Foscolo, ed esiste un terrazzino che affaccia lato est. Dal terrazzino lato est con una piccola scala a chiocciola si raggiunge la copertura che in parte è piana e calpestabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 10, Sub. 3, Categoria A7, Graffato particella 369 graff

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

Valore di stima del bene: € 133.500,00

Il valore del bene risulta E.133.500,00; il valore stimato è da intendersi a corpo e non a misura.

Stima eseguita col procedimento "per punti di merito" (cfr. A. D'Agostino, Estimo Immobiliare Urbano, ediz. Esculapio, Bologna). Considerati i valori minimo e massimo di riferimento, come da quotazioni OMI Agenzia delle Entrate nell'aggiornamento più recente disponibile, nel caso in esame si fa riferimento al valore unitario di E./mq.1.650,00.

Considerate le caratteristiche posizionali estrinseche, le caratteristiche posizionali intrinseche, le caratteristiche produttive, le caratteristiche tecnologiche, le caratteristiche ambientali, e apportati gli opportuni adattamenti al valore unitario di riferimento, si stima: E./mq.1.650,00 x 0,99 = E./mq.1.633,50. E./mq.1.633,50 x mq.84,62 = E.138.226,77 in cifra tonda E.138.000,00.

Il valore del bene in argomento risulta sottraendo le spese, a carico dell'aggiudicatario, per ottenere la conformità urbanistica e catastale minimo E.1.100,00 salvo imprevisti, per adeguamento impianti minimo E.2.800,00 salvo imprevisti, per APE minimo E.600,00.

Quindi il valore del bene risulta: E.138.000,00 - E.1.100,00 - E.2.800,00 - E.600,00 = E.133.500,00 da intendersi a corpo e non a misura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Anzio (RM) - via Ugo Foscolo n.20c oggi n.34, interno 3, piano T e 1°	84,62 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
				Valore di stima:	€ 133.500,00

Valore di stima: € 133.500,00

Valore finale di stima: € 133.500,00

Stima eseguita col procedimento "per punti di merito" (cfr. A. D'Agostino, Estimo Immobiliare Urbano, ediz. Esculapio, Bologna).

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.

Monte Porzio Catone, li 23/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Martini Simone

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - atto di provenienza
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificato Notarile ipocatastale

- ✓ N° 3 Altri allegati - nota trascrizione pignoramento
- ✓ N° 4 Altri allegati - planimetria catastale
- ✓ N° 5 Altri allegati - Relazione preliminare del Professionista Delegato
- ✓ N° 6 Altri allegati - scheda esame fascicolo redatta dal Professionista Delegato
- ✓ N° 7 Altri allegati - scheda storica redatta dal Professionista Delegato
- ✓ N° 8 Altri allegati - visura catastale storica
- ✓ N° 9 Altri allegati - estratto di mappa
- ✓ N° 10 Altri allegati - foto
- ✓ N° 11 Altri allegati - foto
- ✓ N° 12 Altri allegati - foto
- ✓ N° 13 Altri allegati - foto

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - via Ugo Foscolo n.20c oggi n.34, interno 3, piano T e 1°

Appartamento sito nel territorio del Comune di Anzio alla via Ugo Foscolo n.20c oggi n.34 censito in catasto al foglio 37 particella 10/3 graffato con particella 369 categoria A/7. Si compone di piano terra e piano primo collegati da scala interna. Il bene è parte di un edificio quadrifamiliare; l'appartamento int.3 in questione è la porzione est dell'edificio composto da quattro unità immobiliari. L'appartamento è dotato di piccolo giardino di pertinenza esclusiva, in parte pavimentato, che si raggiunge direttamente dalla via Ugo Foscolo attraverso un cancello sia carrabile sia pedonale. Al piano terra gli ambienti interni sono un soggiorno-pranzo dotato di camino, una cucina, e un bagno sotto scala. La scala interna conduce al primo piano dove esistono un piccolo disimpegno, due camere, e un bagno; al piano primo esiste anche un balcone che affaccia lato nord verso la via Ugo Foscolo, ed esiste un terrazzino che affaccia lato est. Dal terrazzino lato est con una piccola scala a chiocciola si raggiunge la copertura che in parte è piana e calpestabile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 10, Sub. 3, Categoria A7, Graffato particella 369 graff. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 133.500,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 150/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 133.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - via Ugo Foscolo n.20c oggi n.34, interno 3, piano T e 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 10, Sub. 3, Categoria A7, Graffato particella 369 graff	Superficie	84,62 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è di livello scarso sia per quanto riguarda gli impianti sia per quanto riguarda le finiture interne ed esterne.		
Descrizione:	Appartamento sito nel territorio del Comune di Anzio alla via Ugo Foscolo n.20c oggi n.34 censito in catasto al foglio 37 particella 10/3 graffato con particella 369 categoria A/7. Si compone di piano terra e piano primo collegati da scala interna. Il bene è parte di un edificio quadrifamiliare; l'appartamento int.3 in questione è la porzione est dell'edificio composto da quattro unità immobiliari. L'appartamento è dotato di piccolo giardino di pertinenza esclusiva, in parte pavimentato, che si raggiunge direttamente dalla via Ugo Foscolo attraverso un cancello sia carrabile sia pedonale. Al piano terra gli ambienti interni sono un soggiorno-pranzo dotato di camino, una cucina, e un bagno sotto scala. La scala interna conduce al primo piano dove esistono un piccolo disimpegno, due camere, e un bagno; al piano primo esiste anche un balcone che affaccia lato nord verso la via Ugo Foscolo, ed esiste un terrazzino che affaccia lato est. Dal terrazzino lato est con una piccola scala a chiocciola si raggiunge la copertura che in parte è piana e calpestabile.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Sulla base del sopralluogo eseguito in data 28 giugno 2024 insieme al Custode, risulta che l'appartamento è attualmente utilizzato dall'esecutata e dal di lei compagno di vita.		