

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Dezzi Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 384/2021 del R.G.E.

**\*\*\*omissis\*\*\***

contro

**\*\*\*omissis\*\*\***

**La seguente perizia annulla e sostituisce la precedente datata 10/05/2022, avendo operato le integrazioni richieste per effetto della riunione della procedura 456/22 con quella in questione.**

## 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.....	4
Stato conservativo .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali .....	5
Normativa urbanistica.....	5
Regolarità edilizia.....	6
Stima / Formazione lotti.....	6
Riepilogo bando d'asta .....	8
<b>Lotto Unico</b> .....	8
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 384/2021 del R.G.E.....	9
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta:</b> .....	9

## INCARICO

---

All'udienza del 15/02/2022, il sottoscritto Dott. Agr. Dezzi Fabrizio, con studio in Piazza di Corte, 8 - 00072 - Ariccia (RM), e-mail fabriziodezzi@tiscali.it, PEC f.dezzi@epap.conafpec.it, Tel. 06 93393115, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/02/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) - via Latina, 5, piano 1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un'unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale posta al primo piano di un edificio a due piani fuori terra di maggior consistenza, inserito in un contesto edificato.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) - via Latina, 5, piano 1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come riportato nella relazione preliminare dell'Avv.to D'Alessandro Francesco.

## TITOLARITÀ

---

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

\*\*\*omissis\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*omissis\*\*\*

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

- \*\*\*omissis\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

L'appartamento confina con distacchi dalle particelle 52 e 1.092 e con la corte dell'appartamento sottostante (sub 501, 503 e 504).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,00 mq	113,00 mq	1,00	113,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	8,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	
Terrazza	113,00 mq	113,00 mq	0,15	16,95 mq	0,00 m	
Cortile	104,00 mq	104,00 mq	0,10	10,40 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>142,35 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>142,35 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/09/2009 al 04/03/2011	***omissis***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 790, Sub. 502 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 555,19
Dal 04/03/2011 al 09/05/2022	***omissis***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 790, Sub. 506 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 121 mq Rendita € 555,19

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	12	790	506		A3	2	5 vani	121 mq	555,19 €			
	12	790	505-507									

### ***Corrispondenza catastale***

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

L'appartamento e la corte esterna risultano ad oggi in discreto stato di manutenzione e conservazione.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Dalla documentazione visionata non è stata rilevata la presenza di servitù gravanti sul bene oggetto dell'esecuzione.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

L'edificio è costituito da struttura portante in c.a. con solai in latero-cemento e tetto terrazzato calpestabile. L'unità immobiliare è composta da: soggiorno, cucina, due camere, due bagni e tre balconi. Per quanto attiene alle caratteristiche interne, si può dire che: i pavimenti sono realizzati in ceramica, le pareti e i soffitti sono entrambi rifiniti con intonaco e tinta, le porte sono in legno tamburato, impiallacciato e lucidato, finestre in legno lucidato e vetro camera con serrande in PVC. L'impianto elettrico, allacciato alla rete, risulta essere dotato di salvavita, l'approvvigionamento idrico è da rete pubblica mentre il gas è rifornito tramite bombola GPL, anche se nella zona è presente la rete gas metano. L'impianto di acqua calda sanitaria e i riscaldamenti sono alimentati mediante caldaia autonoma a gas.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

L'immobile, come dichiarato nel verbale di sopralluogo, si trova in possesso dell'esecutata.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

Ci si riporta alla relazione preliminare dell'Avv.to D'Alessandro Francesco.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Come emerge dalle cartografie del P.T.P.R. (Piano Territoriale e Paesaggistico Regionale), introdotte ai sensi del Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i. Tev.25, l'immobile non risulta vincolato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile, giusto permesso di agibilità prot. 30976 del 18/06/2010 rilasciato dal Comune di Anzio.

L'unità immobiliare, unitamente al fabbricato di cui è parte, è stata edificata in virtù e in conformità al permesso a costruire n. 8939 del 15/07/1974 rilasciato dal Comune di Anzio (RM).

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato, gli elaborati di progetto e l'ultima planimetria catastale in atti, risulta la seguente difformità:

- costruzione di un manufatto in muratura ad un uso ripostiglio nella pertinenza esterna dell'immobile, avete le seguenti dimensioni m 4,75 x m 6,75 circa, altezza utile m 2,05,

per la quale è stato previsto il ripristino.

Ai fini della presente relazione verranno computati i costi di ripristino della configurazione, ex ante, e precisamente rimozione con demolizione del manufatto ad uso ripostiglio come sopra descritto.

In via sintetica i costi di ripristino, come sopra indicati, comprensivi di pratica edilizia, vengono stimati in 5.000€.

## 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 Latina, 5, piano 1  
Trattasi di un'unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale posta al primo piano di un edificio a due piani fuori terra di maggior consistenza, inserito in un contesto edificato.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 790, Sub. 506, Categoria A3, sub 505 e 507  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Anzio (RM) - via Latina, 5, piano 1	142,35 mq	1.200,00 €/mq	€ 170.820,00	100,00%	€ 170.820,00
				Valore di stima:	€ 170.820,00

Valore di stima: € 170.820,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza di garanzia per vizi del bene venduto	10,00	%
Lavori di rimessa in pristino	5.000,00	€

**Valore finale di stima: € 148.738,00**

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.

Ariccia, li 26/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Dott. Agr. Dezzi Fabrizio

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Certificato di agibilità
- ✓ N° 4 Verbale del sopralluogo
- ✓ N° 5 Foto
- ✓ N° 6 Perizia versione privacy
- ✓ N° 7 Ricevuta inoltrato alle parti

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) - via Latina, 5, piano 1  
Trattasi di un'unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale posta al primo piano di un edificio a due piani fuori terra di maggior consistenza, inserito in un contesto edificato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 790, Sub. 506, Categoria A3 oltre sub 505 e 507. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Come emerge dalle cartografie del P.T.P.R. (Piano Territoriale e Paesaggistico Regionale), introdotte ai sensi del Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i. Tev.25, l'immobile non risulta vincolato.

**Prezzo base d'asta: € 148.738,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 384/2021 DEL R.G.E.**

---

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 148.738,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Anzio (RM) - via Latina, 5, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 790, Sub. 506, Categoria A3 oltre sub 505 e 507	<b>Superficie</b>	150,67 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento e la corte esterna risultano ad oggi in discreto stato di manutenzione e conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un'unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale posta al primo piano di un edificio a due piani fuori terra di maggior consistenza, inserito in un contesto edificato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		