
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
Lotto Unico	8
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 384/2021 del R.G.E.....	9
Lotto Unico - Prezzo base d'asta:	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	
Totale superficie convenzionale:				142,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				142,35 mq		

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 Fabbricati 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 Fabbricati 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

Deprezamenti

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 inoltra 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

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - via Latina, 5, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 790, Sub. 506, Categoria A3 oltre sub 505 e 507	Superficie	150,67 mq
Stato conservativo:	L'appartamento e la corte esterna risultano ad oggi in discreto stato di manutenzione e conservazione.		
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.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		