
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mariani Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 748/2016 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

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
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia	6
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 748/2016 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 25.500,00	11

INCARICO

All'udienza del 21/09/2023, il sottoscritto Geom. Mariani Andrea, con studio in Via Clemente Cardinali, 20 - 00049 - Velletri (RM), email geom.mariani.andrea@gmail.com, PEC andrea.mariani2@geopec.it, Tel. 06 96 32 619, Fax 06 83 509 007, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 dell'Acquario n. 12, edificio F2, scala U, interno 11, piano 2°

DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano secondo all'interno del super condominio dello Zodiaco e, composto da: sala P/S con angolo cottura, una camera, ed un wc, con annesso balcone.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 a Anzio (RM) - Via dell'Acquario n. 12, edificio F2, scala U, interno 11, piano 2°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Per l'esame in oggetto si rimanda alla certificazione notarile ed all'esame preliminare del professionista delegato.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

L'appartamento confina con altri appartamenti distinti con gli interni n. 10 e 12, con vano scala condominiale, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,30 mq	42,00 mq	1	42,00 mq	2,70 m	2°
Balcone	3,80 mq	3,80 mq	0,40	1,50 mq	0,00 m	2°
Totale superficie convenzionale:				43,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				43,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale di cui sopra è stata calcolata con il metodo UNI 10750/2005 sommando alla superficie calpestabile, il 50% dei muri perimetrali comuni, il 100% di quelli esclusivi e dei tramezzi interni fino ad una concorrenza massima non superiore al 10% della superficie calpestabile stessa. La superficie così ottenuta è stata quindi ragguagliata con i coefficienti di rivalutazione e qualificazione.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	1945	35		A3	2^	3,5		388,63 €	2°	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale ha buona corrispondenza con lo stato dei luoghi, fatta eccezione per le difformità di cui al paragrafo della regolarità edilizia. I dati catastali corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, fatta eccezione per l'indirizzo toponomastico. Tuttavia i dati censuari, sono atti ad identificare in modo univoco l'immobile.

STATO CONSERVATIVO

Nel momento dell'accesso l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione. Necessarie alcune opere di Manutenzione, tra le quali, il riposizionamento sotto traccia dei tubi dell'impianto termoidraulico.

PARTI COMUNI

L'immobile è facente parte del condominio e super condominio dello zodiaco. Il sottoscritto ha richiesto all'amministratore del condominio copia del regolamento e delle tabelle millesimali con e-mail del 30/04/2024 senza ricevere alcuna risposta. Non è stato pertanto possibile rispondere a tale quesito. Pertanto l'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessorio, accessione, pertinenza e dipendenza, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, con la proporzionale quota di proprietà ed i connessi diritti condominiali sulle parti comuni del fabbricato di appartenenza e dell'area su cui insiste a norma dell'art. 1117 C.C. e seguenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune, l'immobile non appare soggetto a servitù, censo e/o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Sud.

Altezza interna utile: metri 2,70 circa

Strutture verticali: c.a.

Solai: laterizio e cemento.

Copertura: terrazzo.

Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate.

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica e/o monocottura.

Infissi esterni ed interni: finestre in metallo a vetro singolo ed avvolgibili in pvc, porte in legno tamburate.

Impianto elettrico ed idrico: sottotraccia.

impianto termico: con caldaia a metano (con tubi a passaggio esterno).

Terreno esclusivo: -

STATO DI OCCUPAZIONE

L'esecutato dichiarava di non aver concesso l'immobile a nessuna locazione / affitto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per l'esame in oggetto si rimanda alla certificazione notarile ed alla relazione del professionista delegato agli esami preliminari.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Per l'esame in oggetto si rimanda alla certificazione notarile ed alla relazione per l'esame preliminare del professionista delegato.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona B1 satura del PRG pubblicato sul Supplemento ordinario n. 2 al "Bollettino Ufficiale" n. 5 del 19 febbraio 2005.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato nel quale ricade la porzione immobiliare pignorata risulta essere stato edificato in forza della Concessione a Costruire n. 10651/F2 del 30/05/1984. Nel 1991 il Sindaco autorizzava l'amministratore del condominio ad eseguire i lavori per la realizzazione di un magazzino deposito per biciclette nel piano piloty. Si precisa che quest'ultimo locale non fa parte dell'UIU posta in vendita.

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.

L'Unità immobiliare allo stato attuale è presso che simile allo stato di progetto per forma e consistenza. Tuttavia sono state riscontrate alcune modifiche su pareti divisorie interne e, per la chiusura del terrazzo parte con infissi a vetro e parte con elementi murari. Gli abusi di cui sopra non sono sanabili in base al combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47. Fatta eccezione per le piccole opere interne su pareti divisorie. Pertanto le altre opere dovranno essere demolite a cura e spese dell'aggiudicatario ripristinando lo stato legittimato la dove sia possibile, rimanendo abusivo quando ciò non sia possibile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

L'immobile è facente parte del condominio e super condominio dello zodiaco. Si conferma la presenza di oneri pendenti dato che lo stesso super condominio è stato il primo creditore precedente. Il sottoscritto ha richiesto all'amministratore del condominio il computo degli oneri condominiali pendenti ed a carico dell'esecutato con e-mail del 30/04/2024 senza ricevere alcuna risposta. Non è stato pertanto possibile rispondere a tale quesito. Saranno comunque a carico dell'aggiudicatario, gli oneri che saranno riscontrati nei due anni precedenti al decreto di trasferimento.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'immobile non è divisibile in natura. La sua divisione risulterebbe oltretutto economicamente non conveniente. Si ritiene necessario procedere a vendita per lotto unico.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dell'Acquario n. 12, edificio F2, scala U, interno 11, piano 2°

Appartamento posto al piano secondo all'interno del super condominio dello Zodiaco e, composto da: sala P/S con angolo cottura, una camera, ed un wc, con annesso balcone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1945, Sub. 35, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 28.275,00

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale calcolata come nello specifico paragrafo. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata eseguita una indagine di mercato effettuata presso la zona ove ricade l'immobile, presso le agenzie immobiliari operanti nella zona e presso l'O.M.I. (tariffe al 2° semestre 2023); prendendo in

considerazione immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dell'immobile oggetto della presente stima. La zona in questione risulta essere periferica, di edilizia residenziale e popolare. L'immobile è collegata a circa 300 mt dalla SR207 Nettunense; e dista circa 7 km dalla stazione ferroviaria di Anzio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Anzio (RM) - Via dell'Acquario n. 12, edificio F2, scala U, interno 11, piano 2°	43,50 mq	1.300,00 €/mq	€ 56.550,00	50,00%	€ 28.275,00
				Valore di stima:	€ 28.275,00

Valore di stima: € 28.275,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o ripristino degli abusi	5,00	%

Valore finale di stima: € 25.500,00

Si precisa che le spese di ripristino e di uso e manutenzione detratte dal valore come sopra calcolato, sono da considerarsi indicative al fine di deprezzare l'immobile per le problematiche presenti e già argomentate nei paragrafi specifici.

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 26/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mariani Andrea

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dell'Acquario n. 12, edificio F2, scala U, interno 11, piano 2°

Appartamento posto al piano secondo all'interno del super condominio dello Zodiaco e, composto da: sala P/S con angolo cottura, una camera, ed un wc, con annesso balcone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1945, Sub. 35, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona B1 satura del PRG pubblicato sul Supplemento ordinario n. 2 al "Bollettino Ufficiale" n. 5 del 19 febbraio 2005.

Prezzo base d'asta: € 25.500,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 748/2016 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Via dell'Acquario n. 12, edificio F2, scala U, interno 11, piano 2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1945, Sub. 35, Categoria A3	Superficie	43,50 mq
Stato conservativo:	Nel momento dell'accesso l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione. Necessarie alcune opere di Manutenzione, tra le quali, il riposizionamento sotto traccia dei tubi dell'impianto termoidraulico.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano secondo all'interno del super condominio dello Zodiaco e, composto da: sala P/S con angolo cottura, una camera, ed un wc, con annesso balcone.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'esecutato dichiarava di non aver concesso l'immobile a nessuna locazione / affitto.		