
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lambiase Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare R.G.E.
399/2022

Contro

Esecutati

Proprietari attuali dell'immobile



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	6
Precisazioni.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico.....	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 399/2022 del R.G.E.....	11
Lotto Unico.....	11
Allegati:	
1. Titolo di di proprietà.	
2. Visure catastali ed elaborati planimetrici	
3. Planimetrie catastali	
4. Planimetria Esplicativa quotata abitazione	
5. Accesso Atti Comune di Anzio e titolo abilitativo	
6. Estratto di mappa catastale	
7. Valutazione mercato immobiliare	
8. Documentazione fotografica	



INCARICO

All'udienza del 14/02/2023, il sottoscritto Geom. Lambiase Gianluca, con studio in Velletri Vicolo Bellonzi civ.27 - 00049 - Velletri (RM), email g.lambiase69@gmail.com, PEC gianluca.lambiase@geopec.it, Tel. 06 97 609 217, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. accettando l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Abitazione su due livelli in aderenza ad altre unità immobiliari, con corti annesse e area pertineziale, sita in territorio del Comune di Anzio (RM) Via Ugo Foscolo Civ.10

DESCRIZIONE

--Abitazione facente parte di edificio, articolata su due livelli piano terra e primo con corti annesse e area pertinenziale (*adibita in parte a parcheggio ed in parte a giardino*), avente ingresso indipendente da Via Ugo Foscolo Civ.10 costituita al momento del sopralluogo da: soggiorno, cucina, bagno e ripostiglio al piano terra e due camere, bagno e terrazzo al piano primo.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Abitazione su due livelli con corti annesse e area pertineziale in aderenza ad altre unità immobiliari, sita in territorio del Comune di Anzio (RM) Via Ugo Foscolo Civ.10 int.5
- Completezza documentazione ex art. 567

Nella relazione preliminare redatta dall'Avvocato Silvia Di Curzio, non si evincono ostatività alla prosecuzione della procedura esecutiva.

Titolarità

L'immobile appartiene per la quota di $\frac{1}{2}$ all'esecutata
per la quota di $\frac{1}{2}$

Pervenuto con atto di compravendita



Confini

L'immobile confina con Via Ugo Foscolo, Int.4, Via S.Anastasio, particella n. 7 salvo se altri.

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,62 mq	mq.79,00	1,00	79,00 mq	2,90 media	T-1
Corti Annesse	45,00 mq	mq.3,00	0,15	3,00 mq		
Area Urbana	235,00 mq	-----	0,15	35,25 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				117,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				117,25 mq		

Il bene non è divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Situazione Catastale attuale		Catasto Fabbricati Fg. 37 Part.6 sub. 506 e (507-508 graffati) Fg. 37 Part.6 sub.515
Dal 14/11/2008 al 15/03/2012		Catasto Fabbricati Fg. 37 Part.6 sub. 506 e (507-508 graffati) Fg. 37 Part.6 sub.515
Dal 18/01/2008 Frazionamento per trasferimento diritti		Catasto Fabbricati Fg. 37 Part.6 sub. 506 Catasto Fabbricati Fg. 37 Part.6 sub. 506



	<p>18 6</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>12</p>	
--	---	--



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	6	506		A/7	2	3,5	82,00	309,87	T-1	507-508
	37	6	515			F/1	235,00 m ²			T	---

Corrispondenza catastale

I dati riportati nell'impianto meccanografico catastale, coincidono con la titolarità attuale dell'immobile.

PRECISAZIONI

La planimetria catastale relativa all'abitazione non è conforme allo stato attuale non si è proceduto alla variazione catastale in quanto vi sono abusi non sanabili come specificato nel paragrafo "Regolarità edilizia", il calcolo e computo delle superfici è avvenuto sulla consistenza legittima.

STATO CONSERVATIVO

Immobile in buono di stato di conservazione, sono presenti pavimentazioni in monocottura, finestre in alluminio preverniciato dotate di persiane ad ante, impianti sanitari in ceramica nei bagni, dotato di impianto elettrico idrico, al momento del sopralluogo effettuato in presenza del Custode Giudiziario Avv. Silvia Di Curzio, non è provvisto di caldaia, non è stato possibile verificare la regolarità dell'allaccio idrico ed elettrico e lo scarico delle acque reflue avviene su pozzo nero non autorizzato.

Si precisa che nel soffitto del vano cucina (*porzione realizzata in assenza di titolo abilitativo*) sono presenti delle crepe e lesioni.

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni, l'area pertinenziale appartiene interamente ai proprietari dell'abitazione.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da informazioni acquisite presso il Comune di Anzio e da quanto riferitomi, l'area su cui ricade l'immobile non è gravata da uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di appartamento facente parte di fabbricato su due livelli con struttura portante in muratura, con solai orizzontali presumibilmente in latero cemento, non verificabile al momento del sopralluogo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo era completamente arredato e vi abitano gli attuali proprietari.

PROVENIENZE VENTENNALI

-- Atto di compravendita a rogito del dott. Ugo Marrocchi di Roma del 25.12.1954 rep. 31961, registrato a Roma il 14.12.1954 n. 5591

--Atto di compravendita del 14/11/2008 rep 7823/4102 Notaio Sepe Marco trascritto il 21/11/2008 nn 70227/41569

--Atto di donazione accettata del 15/03/2012 rep 10072/5595, Notaio Sepe Marco trascritto il 16/03/2012 nn 12960/9012

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

-- Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma 2 in data 21/11/2008 nn. 70228/15474 a favore c

-- Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma- Territorio Servizio di pubblicità immobiliare di Roma 2 in data 26/10/2022 nn 59930/42752

-- Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma-Territorio Servizio di pubblicità immobiliare di Roma 2 in data 03/11/2022 nn 61513/43855 in rettifica della nota di trascrizione già depositata in data 26/10/2022 ai nn 59930/42752.



NORMATIVA URBANISTICA

La zona ove ricade l'immobile è destinata dal vigente P.R.G a Zona B/1 e parte a Zona Viabilità di progetto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da accesso atti presso il Comune di Anzio non è presente un nulla osta edilizio inerente la porzione oggetto di pignoramento, dalla consultazione è emerso che esiste un nulla osta per esecuzione lavori edili del 28/07/1964 Pratica n.3743 e successivo titolo abilitativo edilizio in sanatoria del 20/11/2006 n.8610.

Da riscontro effettuato si evince un ampliamento dell'immobile privo di autorizzazioni edilizie e precisamente:

- 1) Ampliamento al piano terra per realizzazione cucina avente dimensioni massime di circa ml. 3,40 x 4,60
- 2) Realizzazione terrazzo al piano primo su ampliamento della cucina, avente le analoghe dimensioni massime di cui sopra.
- 3) Sopraelevazione al piano primo del terrazzo esistente, avente dimensioni massime di circa ml. 3,00 x 4,60
- 4) Variazioni interne al piano terra consistenti la trasformazione della cucina esistente, in parte a bagno ed in parte a ripostiglio.
- 5) Realizzazione interna di cabina doccia, ricavata all'interno del vano scala.

L'immobile è privo di agibilità e dell'autorizzazione allo scarico delle acque reflue.

Date le motivazioni di cui sopra e da informazioni acquisite presso il Comune di Anzio le difformità riscontrate ai punti 1-2-3 debbano essere demolite, successivamente il ripristino è possibile effettuare la legittimazione delle opere interne.

Per le ragioni di cui sopra dovrà essere predisposta CILA Edilizia in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 con le suntuarie spese presunte .

- 1) Spese tecniche comprensive di oneri e diritti comunali euro. 2'300,00 *(salvo maggiorazioni, incrementi e spese aggiuntive)*
- 2) Denuncia di variazione catastale euro. 700,00 *(salvo maggiorazioni, incrementi e spese aggiuntive)*
- 3) Oblazione euro. 1'000,00 *(salvo maggiorazioni, incrementi e spese aggiuntive)*
- 4) Richiesta autorizzazione allo scarico delle acque reflue Euro. 1'200,00 *(salvo maggiorazioni, incrementi e spese aggiuntive)*

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Dalle informazioni acquisite non risulta essere stato costituito condominio.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

- Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:
- **Bene N° 1** Abitazione facente parte di edificio, articolata su due livelli piano terra e primo con corti annesse e area pertinenziale avente ingresso da Via Ugo Foscolo Civ.10 costituita al momento del sopralluogo da: soggiorno, cucina, bagno e ripostiglio al piano terra e due camere, bagno e terrazzo al piano primo.

Il valore di stima è scaturito dalla consultazione dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, data la zona ove è ubicato l'immobile e le caratteristiche costruttive, si ritiene di attribuire un valore medio di euro.1'300,00 al m²(valore Medio Ag.Entrate) per le condizioni citate di cui sopra.

Abbiamo quindi un valore al m². di euro. 1'300,00 x 117,25= Euro 152'425,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 -	117,25mq	1'300,00 €/mq	€ 152'425,00	100,00	€ 152'425,00
				Valore di stima:	€ 152'425,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto Geom. Gianluca Lambiase 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.

Si precisa che per la certificazione energetica (certificata APE), al momento del sopralluogo non è presente la caldaia, essendo l'immobile abitato, potrebbero cambiare le condizioni di fabbisogno energetico (installazione della caldaia), si ritiene quindi di procedere alla redazione di un solo certificato che sarà redatto al momento dell'aggiudicazione dell'immobile.

Velletri. 15/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Lambiase Gianluca



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Abitazione su due livelli con corti annesse e area pertineziale in aderenza ad altra unità immobiliare, sita in territorio del Comune di Anzio (RM) Via Ugo Foscolo Civ.10 int.5

Valore di Stima Immobile Euro 152'425,00

Da detrarre:

- 1) Spese presunte salvo maggiorazioni e spese aggiuntive, di cui al paragrafo regolarità edilizia Euro 5'200,00
- 2) Spese presunte salvo maggiorazioni e spese aggiuntive per demolizione di cui al computo metrico Euro. 10'937,85

Prezzo base d'asta. **Euro 137'287,15**

N.B. per coloro che intendano partecipare all'incanto è necessario leggere la perizia di stima di cui sopra, con maggior attenzione alla risposta sulla regolarità edilizia, si precisa che l'eventuale regolarizzazione delle utenze (idrica ed elettrica) potrebbero essere necessarie altre spese attualmente non computabili.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 399/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento e area			
Ubicazione:	Comune di Anzio (RM) Via Ugo Foscolo Civ.10 Int.5 P.T.-1		
Diritto reale:	Proprietà:	Quota	50%
			50%
Tipologia immobile:	Abitazione su due livelli con corti annesse e area pertinenziale in aderenza ad altre unità immobiliari, sita in territorio del Comune di Anzio (RM) Via Ugo Foscolo Civ.10 int.5. Distinta in catasto Fabbricati - Fg. 37 part.6 sub.506-507-508 e Foglio 37 part.6 Sub.515	Superficie	117,25 mq
Stato conservativo:	Immobile in buono di stato di conservazione, sono presenti pavimentazioni in monocottura, finestre in alluminio preeverniciate dotate di persiane ad ante, impianti sanitari in ceramica nei bagni, dotato di impianto elettrico ed idrico.		
Descrizione:	Abitazione su due livelli con corti annesse e area pertinenziale in aderenza ad altre unità immobiliari, sita in territorio del Comune di Anzio (RM) Via Ugo Foscolo Civ.10 int.5		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

