
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mascia Angelo, nell'Esecuzione Immobiliare 33/2023 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.....	3
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	5
Patti.....	5
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.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 33/2023 del R.G.E.	11
Lotto Unico	11

INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Geom. Mascia Angelo, con studio in Via Verona, 4 - 00048 - Nettuno (RM), email geometra.mascia@gmail.com, PEC angelomascia@legalmail.it, Tel. 320 81 49 079, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ 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 AMILCARE CIPRIANI 27, piano T

DESCRIZIONE

TRATTASI DI CIVILE ABITAZIONE CON CORTE ANNESSA SU I DUE FRONTI DEL FABBRICATO, IN QUANTO DETTA ABITAZIONE E' POSIZIONATA AL CENTRO DELLA STRUTTURA EDIFICATORIA AVENTE n°3 ABITAZIONI.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - VIA AMILCARE CIPRIANI 27, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2 risulta 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)

CONFINI

L'IMMOBILE CONFINA CON IL SUB. 508 B.C.N.C, CON IL SUB. 505 APPARTAMENTO e CON IL SUB. 509 APPARTAMENTO

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,00 mq	42,00 mq	1	42,00 mq	3,00 m	T
Giardino	100,00 mq	100,00 mq	0,18	18,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				60,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/07/2003 al 31/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 187, Sub. 1-2 Categoria A3 Cl.2
Dal 31/10/2006 al 08/04/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 187, Sub. 501 Categoria A3 Cl.2 Graffato 504
Dal 08/04/2016 al 27/09/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 350, Sub. 501 Categoria A3 Cl.2 Piano T Graffato 504
Dal 27/09/2019 al 23/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 350, Sub. 507 Categoria A3 Cl.2 Rendita € 333,11 Piano T Graffato 506-510

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.	a		nza	catasta e			
	5	350	507		A3	2			333,11 €	T	506 - 510

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta mediocre nella manutenzione ordinaria e straordinaria, mentre per l'interno lo stato locativo dell'immobile risulta essere scarso.

PARTI COMUNI

LE PARTI COMUNI SONO QUELLE CHE RIENTRANO NELLA PROPRIETA' GENERALE.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NON SI SEGNALE L'ESISTENZA DI SERVITU' GRAVANTI SUL BENE PIGNORATO.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di manufatto edificato a schiera. La struttura risulta essere mista con copertura a solaio piano, le tramezzature in muratura, la pavimentazione in gres ceramico, gli infissi in alluminio anodizzato e l'impiantistica risulta funzionante. Sul lato della strada Via Cipriani una corte esclusiva per accesso all'immobile e sul retro un'altra corte a diacente al vano letto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato da terzi i quali non hanno al momento nessun titolo, gli stessi dichiarano di essere subentrati ad una precedente persona, i loro nominativi sono, **** Omissis **** e **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/07/2003 al 31/10/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SAMMRTANO STEFANO	03/07/2003	9219	2186
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA ROMA 2	05/07/2003	30996	20509
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/10/2006 al 08/04/2016	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CAPECELATRO EDMONDO MARIA	31/10/2006	71258	20093
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA ROMA 2	03/11/2006	72635	43353
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/04/2016 al 27/09/2019	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI VELLETRI	08/04/2016		
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

		CONSERVATORIA DI ROMA 2	28/04/2016	19439	13180
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/09/2019 al 09/10/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PRIVITERA ANTONINO	27/09/2019	65244	43039
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA ROMA 2	02/10/2019	47981	33435
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a ROMA 2 il 02/10/2019
 Reg. gen. 47982 - Reg. part. 8594
 Importo: € 200.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Rogante: PRIVITERA ANTONINO
 Data: 27/09/2019
 N° repertorio: 65245
 N° raccolta: 43040

Trascrizioni

- PIGNORAMENTO**
 Trascritto a ROMA 2 il 18/04/2023
 Reg. gen. 21835 - Reg. part. 15055
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

TRATTASI DI FABBRICATO.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'autorizzazioni edilizie dell'immobile risultano D.I.A. del 18/10/2006 prot. 2061 e D.I.A L.R. 21/2009 prot. 53056/2016.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - VIA AMILCARE CIPRIANI 27, piano T
TRATTASI DI CIVILE ABITAZIONE CON CORTE ANNESSA SU I DUE FRONTI DEL FABBRICATO, IN QUANTO DETTA ABITAZIONE E' POSIZIONATA AL CENTRO DELLA STRUTTURA EDIFICATORIA AVENTE n°3 ABITAZIONI.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 350, Sub. 507, Categoria A3, Graffato 506 - 510
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 48.000,00
IL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO E' QUELLO DEL VALORE DI MERCATO CON COMPARAZIONE DEI PREZZI DELLA ZONA, INOLTRE SONO STATI PRESI IN CONSIDERAZIONE I PREZZI DELL'O.M.I..

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Anzio (RM) - VIA AMILCARE CIPRIANI	60,00 mq	800,00 €/mq	€ 48.000,00	100,00%	€ 48.000,00

27, piano T						
					Valore di stima:	€ 48.000,00

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.

Nettuno, li 23/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mascia Angelo

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - VIA AMILCARE CIPRIANI 27, piano T
TRATTASI DI CIVILE ABITAZIONE CON CORTE ANNESSA SU I DUE FRONTI DEL FABBRICATO, IN
QUANTO DETTA ABITAZIONE E' POSIZIONATA AL CENTRO DELLA STRUTTURA EDIFICATORIA
AVENTE n°3 ABITAZIONI.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 350, Sub. 507, Categoria A3, Graffato 506 - 510
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: TRATTASI DI FABBRICATO.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 33/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - VIA AMILCARE CIPRIANI 27, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 350, Sub. 507, Categoria A3, Graffato 506 - 510	Superficie	60,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta mediocre nella manutenzione ordinaria e straordinaria, mentre per l'interno lo stato locativo dell'immobile risulta essere scarso.		
Descrizione:	TRATTASI DI CIVILE ABITAZIONE CON CORTE ANNESSA SU I DUE FRONTI DEL FABBRICATO, IN QUANTO DETTA ABITAZIONE E' POSIZIONATA AL CENTRO DELLA STRUTTURA EDIFICATORIA AVENTE n°3 ABITAZIONI.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		