
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Geom. Lambiase Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. 293/2024

Contro

Esecutati

nato ##### (CF #####) Proprieta'
per ####

#####(#####) Proprieta' in Comunione dei Beni per
####

(CF#####)
Proprietà in Comunione dei Beni per ####

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	5
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
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.....	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 293/2024 del R.G.E.....	10
Lotto Unico.....	10
Allegati:	
1. Copia Titolo di di proprietà	
2. Visure catastali	
3. Planimetria catastale	
4. Accesso Atti Comune di Anzio - Concessioni edilizia e grafico	
5. Estratto di mappa catastale	
6. Planimetria Quotata	
7. Computo metrico	
8. Documentazione Fotografica	
9. Valutazione mercato immobiliare	
10. Notifica parte eseguita	

INCARICO

All'udienza del 19/08/2024, 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 in data 20/08/2024.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1**

Casa di civile abitazione articolata su unico livello, piano terra, con area pertinenziale esclusiva annessa, avente unico accesso da Via ##### Civ.##.

DESCRIZIONE

--Casa di civile abitazione posta al piano terra con corte pertinenziale annessa.

Al momento del sopralluogo abitata dagli esecutati, in mediocre stato di conservazione composta da: ingresso, cucina, soggiorno, bagno, due camere da letto, terrazzo a livello antistante l'ingresso con copertura a terrazzo ed area pertinenziale.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 Casa di civile abitazione articolata su unico livello, piano terra, con area pertinenziale esclusiva annessa, avente unico accesso da Via #####

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Nella relazione preliminare redatta dall'Avvocato Elena Casadonte, non si evincono ostatività alla prosecuzione della procedura esecutiva.

Titolarità

L'immobile appartiene ai Sig.ri:

--##### nato a ##### il #####(CF #####), per la quota di ##

--##### (CF #####), per la quota di ## in comunione di beni con #####

-- ##### (CF #####) per la quota di ## in comunione dei beni con #####

Confini

Immobile confina con Via #####, proprietà distinta con la particella ####, prop. distinta con la particella ####, salvo se altri.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	91,24 mq	mq.109,00	1,00	109,00 mq	2,90	T
Area Pertinenziale totale	906,00 mq	906,00 mq	0,00			
Area Pertinenziale fino a 25 mq	25,00 mq	25,00 mq	0,15	3,75 mq		
Area Pertinenziale eccedenza > 25 mq	881,00 mq	881,00 mq	0,02	17,62 mq		
Totale superficie convenzionale:				130,37 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				130,37 mq		

NEL COMPUTO DELLE SUPERFICI NON È STATO CALCOLATO IL TERRAZZO A LIVELLO ANTISTANTE L'INGRESSO DEL FABBRICATO IN QUANTO NON LEGITTIMATO (VEDASI PARAGRAFO REGOLARITA' EDILIZIA)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Situazione Catastale di impianto 02/03/1985 al 20/12/1990	#####	Catasto Terreni Fg.10 Part.##### già Particelle #####
Dal 23/06/1992 al 19/04/2016	#####	Catasto Fabbricati Fg. 10 Part.#####
Dal 06/05/2015 al 19/04/2016	#####	Catasto fabbricati Fg. 10 Part.#####

Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	###	###		A/7	4	4,5	131,00	615,87	T	###

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

La planimetria catastale relativa all'abitazione non è totalmente conforme allo stato attuale, in quanto sono stati resi comunicanti il vano della cucina e il soggiorno mediante apertura su tramezzo divisorio.

Non si è proceduto alla variazione catastale in quanto si procederà successivamente l'incanto a formalizzare pratica edilizia consistente nella Comunicazione inizio lavori a sanatoria di cui al paragrafo "Regolarità edilizia".

STATO CONSERVATIVO

Immobile in mediocre stato di conservazione, sono presenti pavimentazioni in marmette a scaglie di marmo, finestre in alluminio preverniciato con doppio vetro dotate di persiane ad ante, impianti sanitari in ceramica nei bagni, dotato di impianto elettrico, idrico e termoautonomo con caldaia a gasolio.

Al momento del sopralluogo l'immobile non è allacciato alla rete del gas metano di città, non è allacciato alla rete idrica pubblica in quanto distaccata per morosità.

Sono presenti infiltrazioni di acque meteoriche nel soffitto del soggiorno, inoltre gli impianti non hanno la dovuta certificazione e le murature portanti evidenziano uno stato di umidità risalente.

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni .

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da sopralluogo effettuato e dalla planimetria catastale in atti, la strada "#####"
insiste in parte sull'area pertinenziale per una lunghezza di circa ml. 28,00 e una larghezza di circa ml. 3,20.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di abitazione edificata in muratura con solaio orizzontale di copertura in latero cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo era completamente arredato e vi risiedono gli esecutati.

ROVENIENZE VENTENNALI

-- Atto di compravendita Notaio Vittorio Terzi di Roma del #####, rep. n. #####, trascritto a Roma 2 in data ##### - #####: per la quota di 1/9 della proprietà a seguito di accettazione tacita di eredità, contro il Sig. #####, nato a ##### il #####, in virtù di atto del Notaio Vittorio Terzi di Anzio del #####, rep. n. #####, trascritto in data ##### ai nn. #####; ##### per la quota di 4/9 in regime di comunione legale dei beni con ##### e a ##### per la quota di 4/9 in regime di comunione legale dei beni con #####

--Successione ad ##### (CF #####) nato a ##### il ##### deceduto ##### registrata in data ##### Volume ##### n.####.

--Atto di compravendita Notaio Terzi Repertorio n. ##### del ##### Prop. ##### Successione ad ##### (CF #####) nato a ##### il #####.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- ISCRIZIONE del ##### - Registro Particolare ##### Registro Generale #####
Pubblico ufficiale TERZI VITTORIO Repertorio ##### del #####
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del ##### - Registro Particolare ##### Registro Generale #####
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIALE Repertorio ##### del #####
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE

NORMATIVA URBANISTICA

La zona ove ricade l'immobile è destinata a Zona "B",

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da accesso atti presso il Comune di Anzio è emerso che l'immobile oggetto di procedura esecutiva, è stato realizzato abusivamente e successivamente sanato ai sensi della legge 47/85 giusta concessione edilizia n. ### del #####.

Nella consultazione del fascicolo edilizio si è proceduto ad estrarre copia della concessione edilizia e relativo grafico allegato.

Da riscontro effettuato l'immobile è privo dell'agibilità e sono state rilevate le seguenti difformità:

Difformità riscontrate dal progetto allegato alla Concessione edilizia :

- 1) Creazione di un'apertura su muro divisorio tra la cucina e il soggiorno
- 2) Il terrazzo a livello non è riportato nel grafico
- 3) Nell'area pertinenziale vi sono due corpi di fabbrica di cui alla planimetria allegata (fabb. A-b) che non risultano essere legittimati inoltre hanno una copertura in materiale Eternit nocivo alla salute, che dovrà essere smaltito in osservanza alle normative vigenti (vedasi computo metrico allegato)

Date le motivazioni di cui sopra e da informazioni acquisite presso il Comune di Anzio la difformità riscontrate al punto uno può essere sanata C.I.L.A Edlizia in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 previo assenso da parte dell'Ufficio Preposto del Comune di Anzio (RM).

Le difformità di cui ai punti due e tre dovranno essere oggetto di demolizione in quanto non sanabili.

Per quanto sopra descritto dovranno essere sostenute le seguenti spese presunte che potranno essere oggetto di variazioni e maggiorazioni e di eventuali spese aggiuntive:

C.I.L.A Edlizia in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001

- 1) Spese tecniche e diritti comunali presunte euro. 1'500,00 *(salvo maggiorazioni, incrementi e spese aggiuntive)*
- 2) Spese per denuncia di variazione catastale presunte euro. 600,00 *(salvo maggiorazioni, incrementi e spese aggiuntive)*
- 3) Oblazione euro. 1'000,00 *(salvo maggiorazioni, incrementi e spese aggiuntive)*
- 4) Per le demolizioni e il ripristino dovrà essere sostenuta una spesa presunta pari ad euro 13'210,66 di cui al computo metrico allegato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile non fa parte di condominio, si precisa che l'allaccio idrico risulta essere distaccato per morosità per un debito di euro 2'465,96 di anni precedenti, da informazioni dal gestore idrico "Acqua Latina s.p.a" il riallaccio dell'utenza è sub-ordinato al versamento della somma indicate, riportata in un dettaglio dell'ente gestore del Luglio 2024 in cui si chiede il pagamento.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 Casa di civile abitazione articolata su unico livello, piano terra, con area pertinenziale esclusiva annessa, avente unico accesso da Via ##### Civ.##.

- Il valore di stima è scaturito dalla consultazione dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che indicano un valore minimo di euro. 1'150,00 e un valore massimo di euro. 1'700,00, data la zona ove è ubicato l'immobile, le caratteristiche costruttive, le condizioni attuali e lo stato di conservazione, si ritiene di applicare il valore medio e di decurtare tale valore del 10%:

$$1'150,00 + 1'700,00 \times \frac{1}{2} = \text{Euro. } 1'425,00 \times 0,90 = \text{euro } 1'282,50 \text{ al m}^2.$$

Considerando le condizioni

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 -	130,37 mq	1'282,50 €/mq	€ 167'815,12	100,00	€ 167'199,52
				Valore di stima:	€ 167'199,52

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 conferitomi dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Per la certificazione energetica (certificato APE) risulta redatto il certificato allegato al titolo avente validità sino al 7/04/2026.

Velletri. 03/11/2024

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

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** Casa di civile abitazione con corte pertinenziale esclusiva annessa, articolata su unico livello, piano terra, avente unico accesso da Via ##### Civ.###.

Dati Catasto Fabbricati Foglio 10 part.#### sub ####

Valore di Stima Immobile Euro € 167'199,52

Da detrarre:

Spese presunte salvo maggiorazioni e spese aggiuntive,
di cui al paragrafo regolarità edilizia e computo metrico Euro 13'210,66

Debito utenza idrica Euro. 2'465,96

Prezzo base d'asta. **Euro 151'522.90**

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 per l'eventuale regolarizzazione ivi comprese le demolizioni potrebbero essere necessarie altre spese attualmente non computabili.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 293/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 – Casa di Civile Abitazione			
Ubicazione:	Comune di Anzio (RM) Via##### Civ.##		
Diritto reale:	Proprietà: ##### #####	Quota	1/9 8/9 in comunione dei beni
Tipologia immobile:	Casa di civile abitazione articolata su unico livello, piano terra, con area pertinenziale esclusiva annessa, avente unico accesso da Via #####	Superficie	130,37 mq
Stato conservativo:	Immobile in mediocre stato di conservazione, sono presenti pavimentazioni datate in marmette a scaglia di marmo , finestre in alluminio preverniciato con doppio vetro dotate di persiane ad ante, impianti sanitari in ceramica nel bagno, dotato di impianto elettrico, idrico, termoautonomo.		
Descrizione:	Casa di civile abitazione composta da: ingresso, cucina, soggiorno, bagno, due camere da letto, terrazzo a livello antistante l'ingresso e copertura a terrazzo, con area pertinenziale circostante.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		