

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agronomo Dezzi Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 156/2024 del R.G.E.

omississ

contro

omississ

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Confini	3
Consistenza	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	4
Parti Comuni	4
Servitù, censo, livello, usi civici	4
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	5
Regolarità edilizia	5
Stima / Formazione lotti	5
Riepilogo bando d'asta	7
Lotto Unico	7
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 156/2024 del R.G.E.	8
Lotto Unico - Prezzo base d'asta	8

INCARICO

All'udienza del 14/05/2024, il sottoscritto Dott. Agr. Dezzi Fabrizio, con studio in via Secciano, 18A - 00073 - Castel Gandolfo (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 15/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - via Frascati, 160, piano 2

DESCRIZIONE

Trattasi di un'unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale posta al secondo ed ultimo piano di un edificio a tre piani, inserito in un contesto edificato.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 11/09/2024.

Custode delle chiavi: Avv.to Consuelo Lattanzio.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - via Frascati, 160, piano 2

TITOLARITÀ

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

- ***omississ***

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

- ***omississ*** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina su tre lati con distacchi da altre proprietà mentre a sud-ovest con via di Frascati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,00 mq	54,00 mq	1	54,00 mq	2,80 m	2
balcone scoperto	3,40 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	2
terrazzo	13,30 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				58,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				58,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	95	501		A4	3	3,5 vani	57 mq	155,45 €	2	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Secondo quanto rilevato durante il sopralluogo effettuato, l'immobile oggetto di esecuzione è in un cattivo stato conservativo.

PARTI COMUNI

Il complesso edilizio si trova in discrete condizioni di uso e manutenzione sia per quanto riguarda gli interni (vano scala), che per i paramenti esterni e le superfici accessorie.

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'immobile, realizzato in muratura tradizionale con tetto a due falde con armatura lignea e copertura in tegole, è composto da: cucina, soggiorno, camera, un bagno, un balcone e un terrazzo. Per quanto attiene alle caratteristiche interne dell'unità immobiliare, si può dire che: i pavimenti sono realizzati con parquet in pessime condizioni, tranne che in cucina e in bagno dove risultano in ceramica, le pareti e i soffitti sono entrambi rifiniti con intonaco e tinta, le porte sono in legno, le finestre parte in legno e vetro singolo e parte in metallo e vetro singolo, entrambe con persiane in legno. L'impianto elettrico, idrico e di riscaldamento sembrerebbe presente ma non si può dire nulla sul suo stato, in quanto tutte le utenze sono staccate.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero e non utilizzato da molto tempo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Risulta rilasciata una Licenza Edilizia n.29 del 1952, il fascicolo dell'immobile risulta temporaneamente irreperibile, come certificato dal Comune di Rocca di Papa che si allega.

L'immobile può considerarsi regolare in quanto costruito precedentemente all'anno 1967 e perfettamente conforme alla planimetria catastale presente all'Agenzia delle Entrate.

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:

- Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - via Frascati, 160, piano 2
Trattasi di un'unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale posta al secondo ed ultimo piano di un edificio a tre piani, inserito in un contesto edificato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 95, Sub. 501, Categoria A4
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 Rocca di Papa (RM) - via Frascati, 160, piano 2	58,50 mq	500,00 €/mq	€ 32.175,00	100,00%	€ 29.250,00
Valore di stima:					€ 29.250,00

Valore di stima: € 29.250,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza di garanzia per vizi del bene venduto	10,00	%

Valore finale di stima: € 26.325,00

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.

Castel Gandolfo, li 16/09/2024

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 foto;
- ✓ N° 4 verbale di sopralluogo;
- ✓ N° 5 nota Comune di Rocca di Papa;
- ✓ N° 6 perizia versione privacy;
- ✓ N° 7 ricevuta d'invio della bozza della relazione alle parti.

LOTTO UNICO

- Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - via Frascati, 160, piano 2
Trattasi di un'unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale posta al secondo ed ultimo piano di un edificio a tre piani, inserito in un contesto edificato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 95, Sub. 501, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 26.325,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 156/2024 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 26.325,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Rocca di Papa (RM) - via Frascati, 160, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 95, Sub. 501, Categoria A4	Superficie	58,50 mq
Stato conservativo:	Secondo quanto rilevato durante il sopralluogo effettuato, l'immobile oggetto di esecuzione è in un cattivo stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di un'unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale posta al secondo ed ultimo piano di un edificio a tre piani, inserito in un contesto edificato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		