

TRIBUNALE DI VELLETRI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Dezzi Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 316/2022 del R.G.E.

OMISSIS

contro



OMISSIS



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Bene N° 1 - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) - via dei Pesci, 5, edificio C3, scala A, interno 9, piano 2°	3
Bene N° 2 - Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) - via dei Pesci, 5	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) - via dei Pesci, 5, edificio C3, scala A, interno 9, piano 2°	4
Bene N° 2 - Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) - via dei Pesci, 5	4
Consistenza	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) - via dei Pesci, 5, edificio C3, scala A, interno 9, piano 2°	4
Bene N° 2 - Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) - via dei Pesci, 5	4
Dati Catastali	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) - via dei Pesci, 5, edificio C3, scala A, interno 9, piano 2°	5
Bene N° 2 - Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) - via dei Pesci, 5	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Regolarità edilizia	6
Vincoli od oneri condominiali	6
Stima / Formazione lotti	6
Riepilogo bando d'asta	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 316/2022 del R.G.E.	10

INCARICO

All'udienza del 07/02/2023, il sottoscritto Dott. Agr. Dezzi Fabrizio, con studio in Piazza di Corte, 8 - 00072 - Ariccia (RM), email fabriziodezzi@tiscali.it, PEC f.dezzi@epap.conafpec.it, Tel. 06 93393115, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) - via dei Pesci, 5, edificio C3, scala A, interno 9, piano 2°
- **Bene N° 2** - Posto auto scoperto individuato con il n.65, ubicato ad Anzio (RM) - via dei Pesci, 5

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANZIO (RM) - VIA DEI PESCI, 5, EDIFICIO C3, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 2°

Trattasi d'immobile con destinazione d'uso residenziale di proprietà del sig. ***OMISSIS***, posto al piano secondo di un edificio di quattro piani fuori terra, inserito in un contesto edificato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO AD ANZIO (RM) - VIA DEI PESCI, 5

Trattasi di posto auto scoperto.

Per nessun bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) - via dei Pesci, 5, edificio C3, scala A, interno 9, piano 2°
- **Bene N° 2** - Posto auto scoperto individuato con il n.65, ubicato ad Anzio (RM) - via dei Pesci, 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Il lotto oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- ***OMISSIS*** (Proprietà 1/1)

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

- ***OMISSIS*** (Proprietà 1/1)



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANZIO (RM) - VIA DEI PESCI, 5, EDIFICIO C3, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 2°

l'immobile confina per un lato con prospetto su via dei Pesci e per i rimanenti 3 lati con unità abitative dello stesso plesso edilizio di altra proprietà.

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO AD ANZIO (RM) - VIA DEI PESCI, 5

il posto auto confina con posto auto n.66, area di manovra e area condominiale.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANZIO (RM) - VIA DEI PESCI, 5, EDIFICIO C3, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 2°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,00 mq	84,00 mq	1,00	84,00 mq	3,00 m	
Balcone scoperto	9,00 mq	9,00 mq	0,40	3,60 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				87,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO AD ANZIO (RM) - VIA DEI PESCI, 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto macchina singola	16,00 mq	16,00 mq	0,30	4,80 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANZIO (RM) - VIA DEI PESCI, 5, EDIFICIO C3, SCALA A, INTERNO 9, PIANO 2°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	2022	11		A2	2	5 vani	88 mq	632,66 €	2	

BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO AD ANZIO (RM) - VIA DEI PESCI, 5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	1376	510		C6	1	16 m2	16 mq	89,24 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti 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 buono 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'edificio è costituito da struttura portante in c.a. con solai in latero-cemento.

L'immobile è composto da: cucina, soggiorno, due camere, due bagni e un balcone.

Per quanto attiene alle caratteristiche interne dell'unità immobiliare, si può dire che: i pavimenti sono realizzati con gres ceramico, le pareti e i soffitti sono entrambi rifiniti con intonaco e tinta, le porte sono in legno

tamburato impiallacciato, finestre in metallo e vetro singolo con tapparelle in pvc.

L'impianto elettrico, allacciato alla rete, risulta essere dotato di salvavita.

L'impianto di acqua calda sanitaria è alimentato da boiler elettrico, mentre i riscaldamenti sono alimentati mediante stufa a pellet. Il gas da cucina proviene da bombola domestica, l'impianto idrico ed elettrico è allacciato alla rete pubblica.

Il posto auto scoperto di pertinenza al piano terra dell'edificio risulta pavimentato con bitume.

STATO DI OCCUPAZIONE

l'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla madre dello stesso.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento,

come si evince dalla relazione preliminare dell'Avvocato Giorgio Amato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'unità immobiliare, unitamente al fabbricato di cui è parte, è stata edificata in virtù e in conformità al permesso a costruire n.10651/c3 del 30/05/1984 rilasciato dal Comune di Anzio (RM).

Certificato di abitabilità del Comune di Anzio del 26/01/1991.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato, gli elaborati di progetto e l'ultima planimetria catastale in atti, non sono emerse difformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente, come da documentazione fornita dall'Amministratore del Condominio.

Spese condominiali

Totale spese insolute per l'anno in corso e precedente: € 4.734,88

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:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) - via dei Pesci, 5, edificio C3, scala A, interno 9, piano 2°

Trattasi di immobile con destinazione d'uso residenziale, posto al piano secondo di un edificio di quattro piani fuori terra, inserito in un contesto edificato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 2022, Sub. 11, Categoria A2

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

- **Bene N° 2** - Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) - via dei Pesci, 5

Trattasi di posto auto scoperto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1376, Sub. 510, Categoria C6

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 Anzio (RM) - via dei Pesci, 5, edificio C3, scala A, interno 9, piano 2°	87,60 mq	700,00 €/mq	€ 61.320,00	100,00%	€ 61.320,00
Bene N° 2 - Parcheggio Anzio (RM) - via dei Pesci, 5	4,80 mq	700,00 €/mq	€ 3.360,00	100,00%	€ 3.360,00
				Valore di stima:	€ 64.680,00

Valore di stima: € 64.680,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza di garanzia per vizi del bene venduto	10,00	%
oneri condominiali	4.734,88	€

Valore finale di stima: € 53.477,12

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.

Ariccia, li 30/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Dezzi Fabrizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 certificato di abitabilità;
- ✓ N° 2 planimetrie catastali;
- ✓ N° 3 estratti di mappa;
- ✓ N° 4 visure e schede catastali;
- ✓ N° 5 foto;
- ✓ N° 6 verbale di sopralluogo;
- ✓ N° 7 concessione edilizia;
- ✓ N° 8 ricevuta dell'invio alle parti;
- ✓ N° 9 documentazione condominio;
- ✓ N° 10 perizia versione privacy.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato ad Anzio (RM) - via dei Pesci, 5, edificio C3, scala A, interno 9, piano 2°
Trattasi d'immobile con destinazione d'uso residenziale, posto al piano secondo di un edificio di quattro piani fuori terra, inserito in un contesto edificato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 2022, Sub. 11, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Posto auto scoperto ubicato ad Anzio (RM) - via dei Pesci, 5
Trattasi di posto auto scoperto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1376, Sub. 510, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 53.477,12

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 316/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 53.477,12

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - via dei Pesci, 5, edificio C3, scala A, interno 9, piano 2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 2022, Sub. 11, Categoria A2	Superficie	87,60 mq
Stato conservativo:	Secondo quanto rilevato durante il sopralluogo effettuato, l'immobile oggetto di esecuzione è in un buono stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi d'immobile con destinazione d'uso residenziale, posto al piano secondo di un edificio di quattro piani fuori terra, inserito in un contesto edificato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Posto auto scoperto			
Ubicazione:	Anzio (RM) - via dei Pesci, 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Parcheggio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1376, Sub. 510, Categoria C6	Superficie	4,80 mq
Descrizione:	Trattasi di posto auto scoperto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it