

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bianchi Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 43/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
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
Riserve e particolarità da segnalare.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 43/2021 del R.G.E.....	12
Lotto Unico	12



All'udienza del 01/06/2021, il sottoscritto Arch. Bianchi Alessandra, con studio in Via G. Ambrosini, 3 - 00042 - Anzio (RM), email alessandra.bianchi2015@gmail.com, PEC ale.bianchi@pec.archrm.it, Tel. 339 2368563, Fax 06 9831082, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/06/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Dante Alighieri 11/C, edificio A/2, scala C, interno 3, piano 2°-S01

L'appartamento è sito nella zona centrale del Comune di Pomezia, (ALL.2) vicino a tutti i principali servizi quali: bar, tabacchi, supermercati, posta, attività commerciali di vario genere, attività di ristorazione e facile accesso alle strade urbane e extraurbane scuole di ogni ordine e grado; composto da tre camere ed accessori, con annessa cantina distinta con il numero tre, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 11, particella 712, subalterno 27, cat. A/3, classe 4, vani 5,5, (ALL.4);

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Nell'appartamento risulta residente #la Sig.ra xxx, la quale esibisce il certificato di residenza n°13525 del 1/07/21 rilasciato dal Comune di Pomezia RM, la quale dichiara di essere separata da xxx e fornisce la copia dell'Atto di separazione del 6/02/15. Nell'immobile risultano residenti, anche xxx, nata a xxx Non vi sono minori residenti

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Dante Alighieri 11/C, edificio A/2, scala C, interno 3, piano 2°-S01

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

l'esecutato xxx risulta in separazione personale per mutuo consenso tra i coniugi, omologata dal Tribunale Ordinario di Velletri nel 2015. I coniugi, in costanza di matrimonio, erano in separazione dei beni

CONFINI

L'immobile oggetto della esecuzione risulta sito al piano 2° int. 3 e annessa cantina posta al piano S01 distinta al n°3 è confinante :

appartamento int.4 scala "B"

appartamento int.4 stessa scale e cortile;

cantina n°4 scala "B" corridoio e cantina 1

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	94,00 mq	96,00 mq	0,20	104,00 mq	2,70 m	2
Totale superficie convenzionale:				104,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				104,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona centrale del Comune di Pomezia, vicino a tutti i principali servizi quali: bar, tabacchi, supermercati, posta, attività commerciali di vario genere, attività di ristorazione e facile accesso alle strade urbane e extraurbane scuole di ogni ordine e grado;

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1994 al 26/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. F, Fg. 11, Part. 712, Sub. 27, Zc. U Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 96 mq Rendita € 653,32 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (ALL.4)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
F	11	712	27	U	A3	4	5,5	96 mq	653,32 €	2	

Corrispondenza catastale

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

A seguito di attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato si è riscontrata corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi (ALL:4)

PRECISAZIONI

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

Dalle verifiche espletate l'esecutato risulta residente in Pomezia Via Orazio 53 int.2 (come da certificato di

PATTI

Ad oggi nell'immobile risulta residente #la Sig.ra xxx # la quale esibisce il certificato di residenza# emesso dal Comune di Pomezia n°13525 del 1/07/21# e dichiara di essere separata da xxx e fornisce copia della separazione #personale per mutuo consenso emessa dal Tribunale di Velletri il 28/02/2016# e i figli, non sono residenti soggetti minori.(ALL.7)

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in mediocri condizioni di conservazione (ALL.3)

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato è inserito in un contesto residenziale ampio, in buone condizioni di manutenzione, con strutture a telaio in cemento armato, realizzato negli anni '70. gl'impianti risultano a norma rispetto alla data di costruzione e adeguati per competenze condominiali, allacciati alle reti cittadine. l'esposizione è doppia su fronti contrapposti

L'immobile presenta due balconi e una cantina individuata con il n°3

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Alla data del sopralluogo risultava residente la Sig.ra #xxx # Non vi sono minori residenti

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 26/05/1971 al 02/12/1996	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Colapietro	26/05/1971	62496	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di roma	28/05/1971	45502	34059
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 26/07/2011 al 15/09/2021	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COLAVINCENZO ALESSANDRA	26/07/2011	11213	4816
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI ROMA 2	26/07/2011	45502	
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 15/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **atto esecutivo**
Trascritto a Roma 2 il 26/01/2021

Oneri di cancellazione

(ALL.4)

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano regolatore vigente classifica l'immobile aree ad usi residenziali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Corrispondente ai dati riportati in Atto di acquisto da FONDAZIONE ENASARCO rep. 11213/4816 del 26/07/2011

L'immobile pignorato risulta corrispondente al progetto depositato e alla planimetria catastale estratta

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.500,00

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 a Pomezia (RM) - via Dante Alighieri 11/C, edificio A/2, scala C , interno 3, piano 2°-S01

L'appartamento è sito nella zona centrale del Comune di Pomezia, (ALL.2) vicino a tutti i principali servizi quali: bar, tabacchi, supermercati, posta, attività commerciali di vario genere, attività di ristorazione e facile accesso alle strade urbane e extraurbane scuole di ogni ordine e grado; composto da tre camere ed accessori, con annessa cantina distinta con il numero tre, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 11, particella 712, subalterno 27, cat. A/3, classe 4, vani 5,5, (ALL.4);

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 712, Sub. 27, Zc. U, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 124.800,00

Il Valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

Ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che alla facilità di raggiungimento, dello stato di manutenzione, della conservazione, della consistenza, dei dati metrici e sulla situazione di mercato della domanda e dell'offerta.

tutti questi elementi e una puntuale ricerca di mercato hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pomezia (RM) - via Dante Alighieri 11/C, edificio A/2, scala C, interno 3, piano 2°- S01	104,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 124.800,00	100,00%	€ 124.800,00
Valore di stima:					€ 124.800,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

nessuna

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.

Anzio, li 16/10/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bianchi Alessandra

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 01/07/2021)
- ✓ N° 2 Google maps - localizzazione (Aggiornamento al 15/09/2021)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 15/09/2021)
- ✓ N° 4 Foto - immagini degli interni (Aggiornamento al 01/07/2021)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - visura storica per immobile (Aggiornamento al 13/10/2021)
- ✓ N° 7 Altri allegati - certificato di residenza di xxx (Aggiornamento al 15/10/2021)
- ✓ N° 6 Altri allegati - ipozione ipotecaria (Aggiornamento al 12/10/2021)
- ✓ N° 8 Altri allegati - certificato di residenza di xxx (Aggiornamento al 01/07/2021)
- ✓ N° 9 Altri allegati - omologazione di separazione (Aggiornamento al 28/02/2015)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - via Dante Alighieri 11/C, edificio A/2, scala C , interno 3, piano 2°-S01

L'appartamento è sito nella zona centrale del Comune di Pomezia, (ALL.2) vicino a tutti i principali servizi quali: bar, tabacchi, supermercati, posta, attività commerciali di vario genere, attività di ristorazione e facile accesso alle strade urbane e extraurbane scuole di ogni ordine e grado; composto da tre camere ed accessori, con annessa cantina distinta con il numero tre, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 11, particella 712, subalterno 27, cat. A/3, classe 4, vani 5,5, (ALL.4); Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 712, Sub. 27, Zc. U, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Piano regolatore vigente classifica l'immobile aree ad usi residenziali .



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - via Dante Alighieri 11/C, edificio A/2, scala C , interno 3, piano 2°-S01		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 712, Sub. 27, Zc. U, Categoria A3	Superficie	104,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in mediocri condizioni di conservazione (ALL.3)		
Descrizione:	L'appartamento è sito nella zona centrale del Comune di Pomezia, (ALL.2) vicino a tutti i principali servizi quali: bar, tabacchi, supermercati, posta, attività commerciali di vario genere, attività di ristorazione e facile accesso alle strade urbane e extraurbane scuole di ogni ordine e grado; composto da tre camere ed accessori, con annessa cantina distinta con il numero tre, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 11, particella 712, subalterno 27, cat. A/3, classe 4, vani 5,5, (ALL.4);		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

