

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lambiase Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare R.G.E.
470/2022

Contro

Esecutato

#####

Residente in #####

Proprietario attuale dell'immobile

#####

Proprietario per #####

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
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	6
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti	7
Riepilogo bando d'asta.....	8
Lotto Unico.....	8
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 470/2022 del R.G.E.....	9
Lotto Unico.....	9
Allegati:	
1. Titolo di di proprietà.	
2. Visura catastale	
3. Planimetria catastale	
4. Accesso Atti Comune di Anzio Concessione edilizia e Grafico	
5. Estratto di mappa catastale	
6. Documentazione Condominiale	
7. Documentazione Fotografica	
8. Valutazione mercato immobiliare	
9. Verbale Sopralluogo	
10. Planimetria quotata	
11. Notifica parte eseguita	

All'udienza del 20/02/2023, 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.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1**
- a- Appartamento avente destinazione abitativa , facente parte di palazzina, sito in territorio del Comune di Anzio (RM) Località Lavinio Scalo, Complesso Immobiliare #####
Via#####.

DESCRIZIONE

--Appartamento al piano ##### facente parte di palazzina dotata di ascensore condominiale, al momento del sopralluogo è composto da: soggiorno, cucina, camera da letto singola, bagno e balcone.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1

- a- Appartamento avente destinazione abitativa , facente parte di palazzina, sito in territorio del Comune di Anzio (RM) Località Lavinio Scalo, Complesso Immobiliare ##### Via ##### int. ####.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Titolarità

L'immobile appartiene per la quota di 1/1 all'esecutato Sig. ##### pervenuto con atto di permuta a firma del Notaio ##### del #####.

Confini

Abitazione confinante con immobile int.####, corridoio condominiale, int.#### salvo se altri.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	40,20 mq	mq.46,00	1,00	46,00mq	2,70 media	3
Balcone	8,00 mq	8,00 mq	0,30	2,40 mq		3
Totale superficie convenzionale:				48,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				48,40 mq		

Il bene non è divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Situazione Catastale Attuale	#####	Catasto Fabbricati Fig. 7 Part.#### sub.##
	#####	Catasto Fabbricati Fig. 7 Part.#### sub.###
Dal 12/05/2005 al 29/05/2008	#####	Catasto Fabbricati Fig. 7 Part.#### sub.###
Dal 9/10/2002 al 12/05/2005	#####	Catasto Fabbricati Fig. 7 Part.#####
Dal 25/10/1988 al 9/10/2002	#####	Catasto Fabbricati Fig. 7 Part.#####
Costituzione accatastamento 20/12/1990	#####	Catasto Fabbricati Fig. 7 Part.##### sub.#####

Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	####	##		A/3	2	3,5	48,00	388,63	##	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

La planimetria catastale relativa all'abitazione non è conforme allo stato attuale, in quanto la porta di ingresso della cucina è posta in diagonale, quindi differisce dalla planimetria catastale in atti, inoltre la porta di ingresso del bagno è ubicata diversamente rispetto lo stato di progetto(vedi paragrafo regolarità edilizia) non si è proceduto alla variazione catastale in quanto si procederà successivamente l'incanto a formalizzare pratica edilizia consistente in Comunicazione inizio lavori a sanatoria di cui al paragrafo "Regolarità edilizia". Si precisa inoltre che attualmente l'appartamento è scollegato dalla rete del gas e viene utilizzata la bombola G.P.L. esclusivamente per la cucina.

STATO CONSERVATIVO

Immobile in ottimo stato di conservazione essendo stato ristrutturato circa dieci anni fa, sono presenti pavimentazioni in monocottura, finestre in alluminio preverniciato con doppio vetro dotate di avvolgibili in plastica, impianti sanitari in ceramica nel bagno, dotato di impianto elettrico, idrico, termoautonomo con caldaia a gas metano attualmente non collegata alla rete, il tutto riscontrato in fase di sopralluogo effettuato in presenza del Custode Giudiziario.

PARTI COMUNI

Risultano parti comuni, relative agli spazi condominiali, viali di passaggio, corridoi condominiali e ascensore.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal titolo di proprietà a firma del Notaio ##### non risultano servitù ad eccezione delle parti comuni stabilite nel regolamento di condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di appartamento per abitazione facente parte di palazzina edificata interamente con pilastri e travi in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento, tamponatura laterale in laterizio rivestita con intonaco e tinteggiata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo era completamente arredato e vi risiede l'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

-- atto di compravendita del 09/10/2002 Notaio ##### Repertorio n. ##### a favore di ##### Proprietà 1/1, Trascrizione del ##### al numero ##### di formalità.

--atto di compravendita del ##### Notaio ##### Sede#####
Repertorio n. ##### a favore di ##### nata a ROMA (RM) il#####
Proprieta' 1/1 Trascrizione del ##### al numero ##### di formalità.

--atto di compravendita del ##### Notaio #####
Repertorio ##### a favore di ##### nata a ##### il

Proprieta' 1/1. Trascrizione del ##### al numero ##### di formalità.

-- atto di permuta del ##### Notaio ##### Repertorio #####
favore di ##### nato a Roma il ##### Prop. 1/1.
Trascrizione del ##### al numero ##### di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- **Pignoramento immobiliare trascritto** presso la Conservatoria di Roma 2 il #####
contro ##### nato a Roma il ##### Rep.##### Tribunale di Velletri
gravante su immobile Sito in Anzio (RM), foglio 7 part. ##### sub.####;
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la
Conservatoria di Roma 2 il ##### al numero ##### di formalità

NORMATIVA URBANISTICA

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da accesso atti presso il Comune di Anzio è emerso che l'immobile, oggetto di esecuzione immobiliare, fa parte di stabile ricadente su area destinata al momento dell'edificazione ad edilizia convenzionata, realizzato con concessione edilizia n. ##### del #####.

Nella consultazione del fascicolo edilizio si è proceduta ad estrarre copia della concessione edilizia citata, lo stralcio del grafico allegato non risulta essere presente la certificazione di fine lavori e la certificazione di abitabilità.

Da riscontro effettuato si evincono le seguenti difformità rispetto lo stato di progetto:

Difformità riscontrate dal progetto allegato alla concessione edilizia:

- La porta di accesso della cucina è realizzata in difformità rispetto lo stato di progetto.
- Il bagno ha attualmente ingresso dal vano soggiorno, nel progetto era previsto l'ingresso dalla cameretta da letto.

Date le motivazioni di cui sopra e da informazioni acquisite presso il Comune di Anzio per le difformità riscontrate è possibile effettuare la legittimazione delle opere interne previo assenso da parte dell'Ufficio Preposto del Comune di Anzio (RM).

Per le ragioni di cui sopra dovrà essere predisposta C.I.L.A Edilizia in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 con le seguenti spese presunte .

- 1) Spese tecniche presunte comprensive di oneri e diritti comunali euro. 1'500,00 *(salvo maggiorazioni, incrementi e spese aggiuntive)*

2) Denuncia di variazione catastale euro. 500,00 (salvo maggiorazioni, incrementi e spese aggiuntive)

3) Oblazione euro. 1'000,00 (salvo maggiorazioni, incrementi e spese aggiuntive)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile fa parte di condominio ha 37,09 millesimi riportati nella tabella generale A e 42 millesimi sulla tabella ascensore risulta un debito a saldo del 19/10/2023 pari ad Euro. 5'143,11.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

• **Bene N° 1** Appartamento avente destinazione abitativa, facente parte di palazzina, sito in territorio del Comune di Anzio (RM) Località Lavinio Scalo, Complesso Immobiliare#####
Via ##### Edificio ##### Piano ##### Int.#####.

• Il valore di stima è scaturito dalla consultazione dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e del borsino immobiliare che indicano un valore Massimo di euro euro. 1'550,00(Ag. Entrate) ed euro. 1'572,00(Bors. Immobiliare), data la zona ove è ubicato l'immobile, le caratteristiche costruttive, le condizioni riportate nel paragrafo "Regolarità edilizia" si ritiene di mediare i due valori e di incrementare del 20% date le condizioni della ristrutturazione:

$$\frac{1}{2} \times (1'550,00 + 1'572,00) = \text{Euro. } 1'561,00 \times 1,20 = \text{al m}^2.1'873,20$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 -	48,40 mq	1'873,20 €/mq	€ 90'662,88	100,00	€ 90'662,88
				Valore di stima:	€ 90'662,88

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

La certificazione energetica (certificato APE) non risulta essere stata redatta, al momento del sopralluogo è stata riscontrata l'installazione di una caldaia a gas metano di città, la cui certificazione (libretto impianto, certificato scarico fumi) non è aggiornata, inoltre l'impianto di rete del gas è scollegata, si ritiene quindi di procedere alla redazione del certificato al momento dell'aggiudicazione dell'immobile, con la certificazione obbligatoria per legge.

Velletri. 24/10/2023

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

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – a- Appartamento avente destinazione abitativa , facente parte di palazzina, sito in territorio del Comune di Anzio (RM) Località Lavinio Scalo, Complesso Immobiliare ##### Via ##### Edificio ##### Piano ##### Int.#####.

Valore di Stima Immobile Euro 90'662,88

Da detrarre:

- 1) Spese presunte salvo maggiorazioni e spese aggiuntive, di cui al paragrafo regolarità edilizia Euro 3'000,00

Debiti Condominiali Euro. 5'143,11.

Prezzo base d'asta. **Euro 82'519,77**

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 potrebbero essere necessarie altre spese attualmente non computabili.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 470/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento e area				
Ubicazione:	Comune di Anzio (RM) Località ##### Edificio ##### Piano #####			
Diritto reale:	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Proprietà: #####</td> <td style="width: 20%; text-align: center;">Quota</td> <td style="width: 20%; text-align: center;">100%</td> </tr> </table>	Proprietà: #####	Quota	100%
Proprietà: #####	Quota	100%		
Tipologia immobile:	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">Appartamento avente destinazione abitativa, facente parte di palazzina, sito in territorio del Comune di Anzio (RM) Località Lavinio Scalo ##### Edificio ### Piano ##### Distinto in catasto Fabbricati - Fg. 7 part. ##### sub.###</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">Superficie</td> <td style="width: 20%; text-align: center;">48,40 mq</td> </tr> </table>	Appartamento avente destinazione abitativa, facente parte di palazzina, sito in territorio del Comune di Anzio (RM) Località Lavinio Scalo ##### Edificio ### Piano ##### Distinto in catasto Fabbricati - Fg. 7 part. ##### sub.###	Superficie	48,40 mq
Appartamento avente destinazione abitativa, facente parte di palazzina, sito in territorio del Comune di Anzio (RM) Località Lavinio Scalo ##### Edificio ### Piano ##### Distinto in catasto Fabbricati - Fg. 7 part. ##### sub.###	Superficie	48,40 mq		
Stato conservativo:	Immobile in ottimo di stato di conservazione, sono presenti pavimentazioni in monocottura, finestre in alluminio preverniciato con doppio vetro dotate di avvolgibili in plastica, impianti sanitari in ceramica nel bagno, dotato di impianto elettrico, idrico, termoautonomo con caldaia a gas metano di città attualmente non collegata alla rete di distribuzione.			
Descrizione:	Abitazione al piano #####, facente parte di palazzina dotata di ascensore condominiale composta da: Soggiorno, cucina, bagno, camera da letto singola e balcone.			
Vendita soggetta a IVA:	NO			