
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Maggiore Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 39/2023 del R.G.E.

contro

Codice fiscale: _____

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Arti 22, interno 27, piano 3.....	4
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Pomezia (RM) - Via delle Arti 22, interno 28, piano 7	4
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Arti 22, interno 23, piano S2	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Arti 22, interno 27, piano 3.....	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Arti 22, interno 27, piano 3.....	5
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Pomezia (RM) - Via delle Arti 22, interno 28, piano 7	5
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Arti 22, interno 23, piano S2	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Arti 22, interno 27, piano 3.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Arti 22, interno 27, piano 3.....	6
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Pomezia (RM) - Via delle Arti 22, interno 28, piano 7	6
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Arti 22, interno 23, piano S2	6
Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Arti 22, interno 27, piano 3.....	7
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Pomezia (RM) - Via delle Arti 22, interno 28, piano 7	7
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Arti 22, interno 23, piano S2	8
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Arti 22, interno 27, piano 3.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Arti 22, interno 27, piano 3.....	8
Stato di occupazione.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Arti 22, interno 27, piano 3.....	8
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Pomezia (RM) - Via delle Arti 22, interno 28, piano 7	9
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Arti 22, interno 23, piano S2	9
Regolarità edilizia	9

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Arti 22, interno 27, piano 3.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Arti 22, interno 27, piano 3	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 39/2023 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 112.000,00	14

INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Ing. Maggiore Alessandro, con studio in Corso della Repubblica, 112 - 00049 - Velletri (RM), email ing.maggiore@libero.it;ing.alexmaggiore@gmail.com, PEC ing.maggiore@pec.ording.roma.it, Tel. 06 59878766, Fax 06 96 31 043, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Arti 22, interno 27, piano 3
- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Pomezia (RM) - Via delle Arti 22, interno 28, piano 7
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Arti 22, interno 23, piano S2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DELLE ARTI 22, INTERNO 27, PIANO 3

Appartamento porzione di edificio di maggior consistenza posto al piano terzo e così composto: soggiorno/pranzo con angolo cottura, due camere da letto, disimpegno, bagno e terrazzo a livello.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA DELLE ARTI 22, INTERNO 28, PIANO 7

Soffitta a piano sottotetto

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DELLE ARTI 22, INTERNO 23, PIANO S2

Posto auto.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Arti 22, interno 27, piano 3
- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Pomezia (RM) - Via delle Arti 22, interno 28, piano 7
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Arti 22, interno 23, piano S2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DELLE ARTI 22, INTERNO 27, PIANO 3

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DELLE ARTI 22, INTERNO 27, PIANO 3

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [redacted]

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA DELLE ARTI 22, INTERNO 28, PIANO 7

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [redacted]

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DELLE ARTI 22, INTERNO 23, PIANO S2

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [redacted]

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DELLE ARTI 22, INTERNO 27, PIANO 3

Vano scala, distacco verso altra proprietà su tre lati, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DELLE ARTI 22, INTERNO 27, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,00 mq	66,00 mq	1,00	66,00 mq	3,00 m	
Veranda	17,00 mq	17,00 mq	0,45	7,65 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				73,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA DELLE ARTI 22, INTERNO 28, PIANO 7

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soffitta	6,00 mq	6,00 mq	0,20	1,20 mq	2,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DELLE ARTI 22, INTERNO 23, PIANO S2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

				e		
Posto auto coperto	15,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	0,00 m	S2
Totale superficie convenzionale:				15,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DELLE ARTI 22, INTERNO 27, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	436	27		A2	2	4		454,48 €	3	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA DELLE ARTI 22, INTERNO 28, PIANO 7

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	436	88		C2	5	6	6 mq	30,68 €		

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DELLE ARTI 22, INTERNO 23, PIANO S2

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1	436	147		C6	3	15		48,03 €	S2		

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DELLE ARTI 22, INTERNO 27, PIANO 3

Immobile con finiture di livello medio-economico in discreto stato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DELLE ARTI 22, INTERNO 27, PIANO 3

Appartamento in edificio in c.a. con impianto elettrico sottotraccia con salvavita, pavimenti in gres porcellanato, rivestimenti di bagno e cucina in maioliche, portoncino blinato, termoautonomo con caldaia a gas metano. Discrete condizioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DELLE ARTI 22, INTERNO 27, PIANO 3

Occupato dal debitore.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A POMEZIA (RM) - VIA DELLE ARTI 22, INTERNO 28, PIANO 7

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DELLE ARTI 22, INTERNO 23, PIANO S2

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DELLE ARTI 22, INTERNO 27, PIANO 3

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Immobile conforma al permesso di costruire n. 431 del 15/07/2002. Regolare.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DELLE ARTI 22, INTERNO 27, PIANO 3

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 700,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.106,26

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Come da dichiarazione dell'amministratore del condominio Dott. _____, risulta un debito che rimarrà a carico dell'aggiudicatario nei confronti del condominio pari a € 4.106,26 che si deterranno dal valore di stima.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Arti 22, interno 27, piano 3
Appartamento porzione di edificio di maggior consistenza posto al piano terzo e così composto: soggiorno/pranzo con angolo cottura, due camere da letto, disimpegno, bagno e terrazzo a livello.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 436, Sub. 27, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 103.110,00
- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Pomezia (RM) - Via delle Arti 22, interno 28, piano 7
Soffitta a piano sottotetto
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 436, Sub. 88, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.680,00
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Arti 22, interno 23, piano S2
Posto auto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 436, Sub. 147, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 12.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pomezia (RM) - Via delle Arti 22, interno 27, piano 3	73,65 mq	1.400,00 €/mq	€ 103.110,00	100,00%	€ 103.110,00
Bene N° 2 - Soffitta Pomezia (RM) - Via delle Arti 22, interno 28, piano 7	1,20 mq	1.400,00 €/mq	€ 1.680,00	100,00%	€ 1.680,00
Bene N° 3 - Posto auto Pomezia (RM) - Via delle Arti 22, interno 23, piano S2	15,00 mq	800,00 €/mq	€ 12.000,00	100,00%	€ 12.000,00
				Valore di stima:	€ 116.790,00

Valore di stima: € 116.790,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	4106,26	€

Valore finale di stima: € 112.000,00

Si è tenuto conto delle spese condominiali insolute - come da dichiarazione dell'amministratore Dott. [redacted] che si allega.

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.

Velletri, li 06/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Maggiore Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Foto

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Arti 22, interno 27, piano 3
Appartamento porzione di edificio di maggior consistenza posto al piano terzo e così composto: soggiorno/pranzo con angolo cottura, due camere da letto, disimpegno, bagno e terrazzo a livello.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 436, Sub. 27, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Pomezia (RM) - Via delle Arti 22, interno 28, piano 7
Soffitta a piano sottotetto
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 436, Sub. 88, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Arti 22, interno 23, piano S2
POsto auto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 436, Sub. 147, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 112.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 39/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 112.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - Via delle Arti 22, interno 27, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 436, Sub. 27, Categoria A2	Superficie	73,65 mq
Stato conservativo:	Immobile con finiture di livello medio-economico in discreto stato.		
Descrizione:	Appartamento porzione di edificio di maggior consistenza posto al piano terzo e così composto: soggiorno/pranzo con angolo cottura, due camere da letto, disimpegno, bagno e terrazzo a livello.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore.		

Bene N° 2 - Soffitta			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - Via delle Arti 22, interno 28, piano 7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Soffitta Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 436, Sub. 88, Categoria C2	Superficie	1,20 mq
Descrizione:	Soffitta a piano sottotetto		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - Via delle Arti 22, interno 23, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 436, Sub. 147, Categoria C6	Superficie	15,00 mq
Descrizione:	POsto auto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		