

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Nuzzo Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 964/2014 del R.G.E.

contro



## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini .....	3
Consistenza.....	4
Dati Catastali .....	4
Precisazioni .....	4
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	5
Stato di occupazione .....	5
Provenienze Ventennali .....	5
Regolarità edilizia .....	5
Stima / Formazione lotti .....	6
Riepilogo bando d'asta .....	8
<b>Lotto Unico</b> .....	8
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 964/2014 del R.G.E.....	9
<b>Lotto Unico</b> .....	9



## INCARICO

---

All'udienza del 13/03/2018, il sottoscritto Geom. Nuzzo Mario, con studio in Corso della Repubblica, 166 - 00049 - Velletri (RM), email mario-nuzzo@libero.it, PEC mario.nuzzo@geopec.it, Tel. 06 96 33 914, Fax 06 96 33 914, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - VIA CASAL DI CLAUDIA - 64, piano S1-T-P

## DESCRIZIONE

---

PORZIONE DI VILLINO IN BIFAMILIARE SITO NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI ANZIO ALLA VAI CASAL DI CLAUDIA SVILUPPANTESI SUI PIANI S1 - TERRA E PRIMO- CON ANNESSO GIARDINO PERTINENZIALE DI MQ.400,00 CIRCA-CON SOVRASTANTE LOCALE AD USO GARAGE-

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - VIA CASAL DI CLAUDIA - 64, piano S1-T-P

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

NON RISULTA IN ATTI RELAZIONE PRELIMINARE E/O CERTIFICAZIONE NOTARILE-  
PRESUMIBILMENTE DOCUMENTAZIONE COMPLETA-

## TITOLARITÀ

---

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

- (Proprietà 1/2)

## CONFINI

---

A CONFINE CON PROP. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx E DISTACCO DA VI CASAL DI CLAUDIA-



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	30,00 mq	30,00 mq	1,00	30,00 mq	2,80 m	PT
Abitazione	270,00 mq	270,00 mq	1,00	310,00 mq	3,00 m	S1-PT-PP
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>340,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>340,00 mq</b>		

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
	17	185	1		A7	4	8,0		1094,89	S1-T-P	3
	17	185	2		C6	2	33	37	214,74	T	1-3

### Corrispondenza catastale

PRESUMIBILMENTE SUSSISTE CORRISPONDENZA-

## PRECISAZIONI

SI PRECISA CHE LA PRESENTE RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO E' STATA REDATTA IN ASSENZA DI ACCESSO INTERNO ALL'IMMOBILE ATTESO CHE PER VARIE VOLTE SI E' TENTATO DI ACCEDERE SENZA PREAVVISO MA L'IMMOBILE APPARE PRESSOCHE' DISABITATO PUR SE - ESTERIORMENTE- IN BUONE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE COSI' COME SI PUO' EVINCERE DALLA ALLEGATA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA-

SI E' RITENUTO DI PROCEDERE COMUNQUE ALLA STESURA DI RELAZIONE ATTESO IL TEMPO TRASCORSO DALLA NOTIFICA DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E CONSIDERATO CHE LO SCRIVENTE PROCEDE IN SOSTITUZIONE DI ALTRO TECNICO CHE NEI TERMINI NON HA PROVVEDUTO AL DEPOSITO DELL'ELABORATO PERITALE-

IN TALE MANIERA SI E' EVITATO L'ACCESSO COATTO CON ASSISTENZA DI FORZA PUBBLICA E FABBRO CHE AVREBBERO INEVITABILMENTE ARRECATO DANNI DA SCASSO ALL'IMMOBILE- SI RESTA COMUNQUE A DISPOSIZIONE DEL G.E. PER EVENTUALI CHIARIMENTI E/O SUPPLEMENTI



PROCEDURALI E DI INDAGINE-

## STATO CONSERVATIVO

---

ESTERIORMENTE IN BUONE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE - PRESUMIBILMENTE DETTA CARATTERISTICA RIGUARDA ANCHE L'INTERNO-

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

TRATTASI DI COSTRUZIONE REALIZZATA INTORNO AGLI ANNI OTTANTA CON DENUNCIA DI ACCATASTAMENTO AVVENUTA IL 16 MAGGIO 1985 PRESUMIBILMENTE IN OCCASIONE DI INOLTRO DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO EX LEGGE 47/85-

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

PRESUMIBILMENTE OCCUPATO DA PARTE ESECUTATA-

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non 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 non risulta agibile.

L'IMMOBILE E' STATO ERETTO IN TOTALE ASSENZA DI CONCESSIONE EDILIZIA E PER LO STESSO E' STATA PRESENTATA DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO EX LEGGE 47/85 - nà 4028 PROTOCOLLO N. 6993 A NOME DI \_\_\_\_\_ UNO DEGLI ESECUTATI UNITAMENTE A \_\_\_\_\_ E \_\_\_\_\_ LA PRATICA DI CONDONO E' DA ULTIMARE CON PRESENTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE COSI' COME RICHIESTA ALLO SCRIVENTE DALL'UFFICIO SANATORIA DEL COMUNE DI ANZIO IN DATA 12 APRILE 2018- ALLEGATA ALLA PRESENTE-

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***



- Non 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.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - VIA CASAL DI CLAUDIA - 64, piano S1-T-P  
 PORZIONE DI VILLINO IN BIFAMILIARE SITO NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI ANZIO ALLA  
 VAI CASAL DI CLAUDIA SVILUPPANTESI SUI PIANI S1 - TERRA E PRIMO- CON ANNESSO  
 GIARDINO PERTINENZIALE DI MQ.400,00 CIRCA-CON SOVRASTANTE LOCALE AD USO  
 GARAGE-  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 185, Sub. 1, Categoria A7, Graffato 3 - Fg. 17,  
 Part. 185, Sub. 2, Categoria C6, Graffato 1 -3Valore di stima del bene: € 544.000,00  
 sintetico-comparativo

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villetta Anzio (RM) - VIA CASAL DI CLAUDIA - 64, piano S1-T-P	340,00 mq	1.600,00 €/mq	€ 544.000,00	100,00	€ 544.000,00
Valore di stima:					€ 544.000,00



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.

Velletri, li 13/04/2018



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Nuzzo Mario

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - conteggio oneri LL.47/85-





## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - VIA CASAL DI CLAUDIA - 64, piano S1-T-P  
PORZIONE DI VILLINO IN BIFAMILIARE SITO NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI ANZIO ALLA  
VAI CASAL DI CLAUDIA SVILUPPANTESI SUI PIANI S1 - TERRA E PRIMO- CON ANNESSO  
GIARDINO PERTINENZIALE DI MQ.400,00 CIRCA-CON SOVRASTANTE LOCALE AD USO  
GARAGE-  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 185, Sub. 1, Categoria A7, Graffato 3 - Fg. 17,  
Part. 185, Sub. 2, Categoria C6, Graffato 1 -3



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 964/2014 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Anzio (RM) - VIA CASAL DI CLAUDIA - 64, piano S1-T-P		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 185, Sub. 1, Categoria A7, Graffato 3 - Fg. 17, Part. 185, Sub. 2, Categoria C6, Graffato 1 -3	<b>Superficie</b>	340,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	ESTERIORMENTE IN BUONE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE - PRESUMIBILMENTE DETTA CARATTERISTICA RIGUARDA ANCHE L'INTERNO-		
<b>Descrizione:</b>	PORZIONE DI VILLINO IN BIFAMILIARE SITO NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI ANZIO ALLA VAI CASAL DI CLAUDIA SVILUPPANTESI SUI PIANI S1 - TERRA E PRIMO- CON ANNESSO GIARDINO PERTINENZIALE DI MQ.400,00 CIRCA-CON SOVRASTANTE LOCALE AD USO GARAGE-		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	PRESUMIBILMENTE OCCUPATO DA PARTE ESECUTATA-		

