
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cappelli Domenico, nell'Esecuzione Immobiliare 581/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Confini.....	3
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	4
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	4
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia	6
Stima / Formazione lotti.....	6
Riepilogo bando d'asta	8
Lotto Unico	8
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 581/2019 del R.G.E.....	9
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 64.386,00	9



INCARICO

All'udienza del 11/01/2022, il sottoscritto Geom. Cappelli Domenico, con studio in Via Colle Bracchi, 23/B - 00034 - Colferro (RM), email latina_lirica@hotmail.it, PEC domenico.cappelli@geopec.it, Tel. 333 4783817, 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** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Stradone Sant'Anastasio n.1, edificio G, interno 3, piano s - T -1

DESCRIZIONE

Unità immobiliare facente parte del villino plurifamiliare, a schiera, denominato G, sito in Comune di Anzio, con accesso dalla strada privata del complesso immobiliare "EL CARACOL". L'appartamento composto da piano seminterrato, terra e primo, con cinque vani e annesso giardino di pertinenza esclusiva.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Stradone Sant'Anastasio n.1, edificio G, interno 3, piano s - T -1

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)

CONFINI

L'immobile è confinante con : appartamento int. 2G, appartamento int. 4/G, area privata della lottizzazione "El Caracol", cortile interno, salvo altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	74,00 mq	74,00 mq	1,00	74,00 mq	2,70 m	
Giardino	48,50 mq	48,50 mq	0,18	8,73 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	5,80 mq	5,80 mq	0,25	1,45 mq	0,00 m	
Cantina	39,00 mq	39,00 mq	0,20	7,80 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				91,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,98 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	660	512		A7	4	5 vani	92 mq	684,31 €	T-1-S1	513

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare facente parte del villino plurifamiliare a schiera, denominato "G", distinto con il n.3, si trova in discrete condizioni di manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in struttura c.a.

Esposizione: Sud

Altezza: 2,70

Str. verticali: in c.a con tamponatura a foratoni;

Solai: in latero cemento

Copertura: a terrazza con solai piani in latero cemento e sovrastante guaina

Pareti esterne: rivestimento in muratura di foratoni con intonaco a sabbia e cemento.

Infissi: in legno douglas

terreno esclusivo: patio, giardino di pertinenza retrostante

Posto Auto: spazio limitrofo



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/12/1991 al 05/07/2010	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/07/2010 al 08/07/2014	**** Omissis ****	decreto trasferimento immobili Tribunale di Velletri			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Velletri	05/07/2010	1721	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Tribunale di Velletri	20/07/2010		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/03/2016	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Centini Roberto	24/03/2016	280996	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 2	20/04/2016	18454	12553
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 24/03/2016
Reg. gen. 18460 - Reg. part. 2961
Importo: € 186.000,00
Capitale: € 93.000,00

Trascrizioni

- **pignoramento immobile**
Trascritto a Roma il 27/02/2020
Reg. gen. 9105 - Reg. part. 6392

REGOLARITÀ EDILIZIA

Come desunto dagli atti notarili, l'unità immobiliare è porzione di villino plurifamiliare a schiera, denominato "G", costruito con Concessione Edilizia n. 1249,12492 e 12493, rilasciata dal Comune di Anzio in data 20/06/1988.

in data 26/05/2014 Prot. 23524 è stata presentata al Comune di Anzio istanza per lavori di ampliamento e ristrutturazione, i cui lavori hanno avuto inizio in data 2/07/2014 con termine lavori in data 9/07/2014.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Stradone Sant'Anastasio n.1, edificio G, interno 3, piano s - T -1
Unità immobiliare facente parte del villino plurifamiliare, a schiera, denominato G, sito in Comune di Anzio, con accesso dalla strada privata del complesso immobiliare "EL CARACOL". L'appartamento composto da piano seminterrato, terra e primo, con cinque vani e annesso giardino di pertinenza esclusiva.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 660, Sub. 512, Categoria A7, Graffato 513
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 64.386,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Anzio (RM) - Stradone Sant'Anastasio n.1, edificio G, interno 3, piano s - T -1	91,98 mq	700,00 €/mq	€ 64.386,00	100,00%	€ 64.386,00
				Valore di stima:	€ 64.386,00

Valore di stima: € 64.386,00

Valore finale di stima: € 64.386,00

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.

Colleferro, li 14/03/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Cappelli Domenico



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Stradone Sant'Anastasio n.1, edificio G, interno 3, piano s - T -1
Unità immobiliare facente parte del villino plurifamiliare, a schiera, denominato G, sito in Comune di Anzio, con accesso dalla strada privata del complesso immobiliare "EL CARACOL". L'appartamento composto da piano seminterrato, terra e primo, con cinque vani e annesso giardino di pertinenza esclusiva.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 660, Sub. 512, Categoria A7, Graffato 513
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 64.386,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 581/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.386,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Stradone Sant'Anastasio n.1, edificio G, interno 3, piano s - T -1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 660, Sub. 512, Categoria A7, Graffato 513	Superficie	91,98 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare facente parte del villino plurifamiliare a schiera, denominato "G", distinto con il n.3, si trova in discrete condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Unità immobiliare facente parte del villino plurifamiliare, a schiera, denominato G, sito in Comune di Anzio, con accesso dalla strada privata del complesso immobiliare "EL CARACOL". L'appartamento composto da piano seminterrato, terra e primo, con cinque vani e annesso giardino di pertinenza esclusiva.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

