

# TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Maggiore Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 424/2023 del R.G.E.

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Consistenza.....	4
Dati Catastali .....	4
Stato conservativo .....	4
Regolarità edilizia.....	5
Vincoli od oneri condominiali .....	5
Stima / Formazione lotti.....	5
Riepilogo bando d'asta .....	8
<b>Lotto Unico</b> .....	8
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 424/2023 del R.G.E.....	9
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 59.000,00</b> .....	9



## INCARICO

---

All'udienza del \_\_\_\_\_, il sottoscritto Ing. Maggiore Alessandro, con studio in Corso della Repubblica, 112 - 00049 - Velletri (RM), email [ing.maggiore@libero.it](mailto:ing.maggiore@libero.it); [ing.alexmaggiore@gmail.com](mailto:ing.alexmaggiore@gmail.com), PEC [ing.maggiore@pec.ording.roma.it](mailto: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** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Stradone Sant'Anastasio 1, edificio I, interno 13, piano T-1

## DESCRIZIONE

---

Villetta a schiera, porzione di fabbricato di maggior consistenza, facente parte di un complesso immobiliare chiamato "El Caracol", di livello popolare, fuori da contesto urbano e senza servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Stradone Sant'Anastasio 1, edificio I, interno 13, piano T-1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	24,00 mq	28,00 mq	1	28,00 mq	2,70 m	T
Villino	24,00 mq	28,00 mq	1	28,00 mq	2,70 m	1
Veranda	7,00 mq	7,00 mq	0,95	6,65 mq	0,00 m	
Giardino	25,00 mq	25,00 mq	0,18	4,50 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>67,15 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>67,15 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
	38	662	13		A2		5				38

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è discreto: le serrande risultano rotte, così come alcuni vetri delle porte finestre al primo piano, segno evidente di una effrazione. Non si evidenziano infiltrazioni, ma segni di condensa sulle pareti del primo piano. Il bagno risultante dalla planimetria catastale a piano terra è in realtà privo dei sanitari.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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.

Complesso immobiliare edificato in forza di C.E. n. 191 del 28/07/1990. Non risultano abusi edilizi o difformità.

### *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.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

### *Spese condominiali*

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.065,00

Da dichiarazione dell'amministratore resa all'Avv. D'Alessandro risulta un debito, all'11/01/2024, che rimarrà a carico dell'aggiudicatario, pari a € 1.065,00 circa. Rimangono poi da calcolarsi eventuali morosità relative al 2024.

## 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) - Stradone Sant'Anastasio 1, edificio I, interno 13, piano T-1 Villetta a schiera, porzione di fabbricato di maggior consistenza, facente parte di un complesso immobiliare chiamato "El Caracol", di livello popolare, fuori da contesto urbano e senza servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 662, Sub. 13, Categoria A2, Graffato 38



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 60.435,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Anzio (RM) - Stradone Sant'Anastasio 1, edificio I, interno 13, piano T-1	67,15 mq	900,00 €/mq	€ 60.435,00	100,00%	€ 60.435,00
				Valore di stima:	€ 60.435,00

Valore di stima: € 60.435,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	1065,00	€

**Valore finale di stima: € 59.000,00**

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 16/01/2024

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

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 3 Foto
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Estratti di mappa



✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Stradone Sant'Anastasio 1, edificio I, interno 13, piano T-1  
Villetta a schiera, porzione di fabbricato di maggior consistenza, facente parte di un complesso immobiliare chiamato "El Caracol", di livello popolare, fuori da contesto urbano e senza servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 662, Sub. 13, Categoria A2, Graffato 38  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 59.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 424/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 59.000,00**

---

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Anzio (RM) - Stradone Sant'Anastasio 1, edificio I, interno 13, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 662, Sub. 13, Categoria A2, Graffato 38	<b>Superficie</b>	67,15 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo è discreto: le serrande risultano rotte, così come alcuni vetri delle porte finestre al primo piano, segno evidente di una effrazione. Non si evidenziano infiltrazioni, ma segni di condensa sulle pareti del primo piano. Il bagno risultante dalla planimetria catastale a piano terra è in realtà privo dei sanitari.		
<b>Descrizione:</b>	Villetta a schiera, porzione di fabbricato di maggior consistenza, facente parte di un complesso immobiliare chiamato "El Caracol", di livello popolare, fuori da contesto urbano e senza servizi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

