

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Annarilli Americo, nell'Esecuzione Immobiliare 93/2022 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
Codice fiscale: 12898671008
VIA GINO NAIS, 16
ROMA (RM)

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	4
Stato di occupazione.....	4
Regolarità edilizia.....	5
Stima / Formazione lotti.....	5



INCARICO

All'udienza del 11/05/2022, il sottoscritto Geom. Annarilli Americo, con studio in Via Coriolano, 32 A - 00040 - Ariccia (RM), email a.annarilli@tiscali.it, PEC americo.annarilli@geopec.it, Tel. 347 8645704, Fax 06 9345142, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/05/2022 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 Ponente, 9, interno 4, piano 1

DESCRIZIONE

Appartamento al piano primo di un edificio plurifamiliare di tre piani fuori terra

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Ponente, 9, interno 4, piano 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:

- 



CONFINI

L'immobile risulta confinato con via ponente, su area cortilizia e un lato in adiacenza

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,00 mq	91,00 mq	1,00	91,00 mq	2,93 m	1
Balcone scoperto	15,00 mq	15,00 mq	0,40	6,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				97,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				97,00 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
	28	321	16		A3	3	4	91 mq	402,84 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto la planimetria riporta una scala di accesso all'abitazione ma non risulta nello stato di fatto al momento del sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile nel suo complesso risulta in un discreto stato conservativo

STATO DI OCCUPAZIONE



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

L'immobile al momento del sopralluogo del 18.06.2022 risulta essere utilizzato dalla ex coniuge.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta avere delle difformità interne ed esterne ma regolarizzabili ai sensi dell'art. 36 del d.p.r. 380/01.

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 Ponente, 9, interno 4, piano 1
Appartamento al piano primo di un edificio plurifamiliare di tre piani fuori terra
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 321, Sub. 16, Categoria A3
Valore di stima del bene: € 97.000,00
indagini di valori medi di compravendita in quella determinata zona

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pomezia (RM) - Via Ponente, 9, interno 4, piano 1	97,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 97.000,00	100,00%	€ 97.000,00
Valore di stima:					€ 97.000,00

Valore di stima: € 97.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------



regolarizzazione difformità edilizie regolarizzabili	5000,00	€
--	---------	---

Valore finale di stima: € 92.000,00

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.

Ariccia, li 12/07/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Annarilli Americo

