

---

TRIBUNALE DI VELLETRI

---

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Annarilli Americo, nell'Esecuzione Immobiliare 224/2024 del R.G.E.

promossa da

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

ASTE  
contro  
GIUDIZIARIE®  
\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	4
Stato conservativo .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Stato di occupazione.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	5
Normativa urbanistica.....	5
Regolarità edilizia .....	6
Vincoli od oneri condominiali .....	6
Stima / Formazione lotti.....	6
Riepilogo bando d'asta .....	8
<b>Lotto Unico</b> .....	8
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 224/2024 del R.G.E.....	9
<b>Lotto Unico</b> .....	9

## INCARICO

All'udienza del 04/07/2024, il sottoscritto Geom. Annarilli Americo, con studio in Via Coriolano, 32 A - 00072 - Ariccia (RM), email [americoannarilli@gmail.com](mailto:americoannarilli@gmail.com); [a.annarilli@tiscali.it](mailto:a.annarilli@tiscali.it), PEC [americo.annarilli@geopec.it](mailto:americo.annarilli@geopec.it), Tel. 347 8645704, Fax 06 9345142, 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) - Via dei Lecci 47, scala B, interno 5, piano 1

## DESCRIZIONE

Appartamento in località Lavinio posto al piano primo di un edificio a schiera con accesso indipendente da viale condominiale con annesso giardino di pertinenza.

L'immobile oggetto di esecuzione presenta delle difformità per ampliamento non regolarizzabili ai sensi dell'art. 36 del D.p.r. 380/01

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dei Lecci 47, scala B, interno 5, 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:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il tutto confinante con viale condominiale e in aderenza con gli appartamenti interno 8 e 4

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,00 mq	53,00 mq	1	60,00 mq	2,70 m	1
Giardino	25,00 mq	25,00 mq	0,18	4,50 mq	0,00 m	T
Balcone scoperto	3,50 mq	3,50 mq	0,25	0,88 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	17,00 mq	17,00 mq	0,25	4,25 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				69,63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				69,63 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/06/1990 al 20/12/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 312, Sub. 13 Categoria A7 Graffato 35
Dal 20/12/1990 al 26/09/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 312, Sub. 13 Categoria A7 Graffato 35
Dal 26/09/2005 al 10/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 312, Sub. 13 Categoria A7 Graffato 35

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	312	35		A7	3		60 mq	406,71 €	1	13

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza con la planimetria catastale in quanto risultano degli abusi edilizi per ampliamento non denunciati.

STATO CONSERVATIVO

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risulta gravato da servitù e ne da usi civici

STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'immobile risulta abitato dalla Sig.ra :  
assegnazione della casa coniugale del 20.10.2016

(ex coniuge) come da separazione consensuale con

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

*Oneri di cancellazione*

Formalità:

Ipoteca in favore della Unicredit spa del 30.09.2005 contro  
Pignoramento a favore della Belgirate Securitisation srl. trascr. 10.06.2024

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare in oggetto ricade nel vigente PRG del Comune di Anzio in zona B sottozona "B2" Aree edificate e/o di completamento. Sono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, normate dall'art.

## 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 nel suo complesso risulta essere stato edificato negli anni 80 in virtù di Concessione Edilizia 12595/12684 rilasciata dal Comune di Anzio in data 17.11.1988

### 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.

Non risulta la regolarità edilizia in quanto sono stati commessi degli abusi edilizi consistenti nella chiusura del balcone antistante l'appartamento per una superficie di circa 10 mq. nonché la realizzazione, nella parte retrostante, di un vano adibito a cameretta di mq. 10 e bagno di mq. 1,00 e ampliamento del balcone. Il tutto non risulta regolarizzabile ai sensi dell'art. 36 del D.p.r. 380/01. Non risultano presentate istanze di condono edilizio ai sensi della L. 47/85, 724/94 e 326/03

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dall'estratto conto al 25.10.2024 redatto dall'Amministratore di condominio Dott. Nagni Fabrizio, risulta a debito un importo pari a € 1.155,22 (millecinquecento/22) così suddiviso: Saldo condominio al 31.12.2023 € 849,22, Rata condominio al 01.01.2024 € 102,00, Rata condominio al 01.05.2024 € 102,00, Rata condominio al 01.09.2024 € 102,00.

## 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) - Via dei Lecci 47, scala B, interno 5, piano 1  
Appartamento in località Lavinio posto al piano primo di un edificio a schiera con accesso indipendente

da viale condominiale con annesso giardino di pertinenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 312, Sub. 35, Categoria A7, Graffato 13

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 76.593,00

La valutazione dell'unità immobiliare è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

Nella determinazione del valore finale va tenuto conto del ripristino dello stato dei luoghi mediante la demolizione di tutte quelle opere di ampliamento realizzate.

Pertanto, i costi per la demolizione mediamente passa da 50 € al metro cubo per la demolizione di un fabbricato fuori città per arrivare sino a 50/70 € al metro cubo nei casi più difficili.

Tale importo include la messa in sicurezza, la rimozione e lo smaltimento delle macerie in discarica.

Nel nostro caso viene stimato un importo di 60,00 € al mc. in quanto risultano realizzate opere in c.a., quindi abbiamo:

mc. 65,00 x € 60,00 = 3.900,00 arrotondato a € 4.000,00. A tale importo va aggiunta la messa in sicurezza, la rimozione e lo smaltimento delle macerie in discarica per un importo pari a € 2.000,00 e così per un totale a detrarre dall'importo di stima di € 6.000,00.

Valore dell'unità immobiliare finale 76.593,00 - 6.000,00 = 70.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Anzio (RM) - Via dei Lecci 47, scala B, interno 5, piano 1	69,63 mq	1.100,00 €/mq	€ 76.593,00	100,00%	€ 76.593,00
Valore di stima:					€ 76.593,00

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.

Arccia, li 15/11/2024

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

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via dei Lecci 47, scala B, interno 5, piano 1  
Appartamento in località Lavinio posto al piano primo di un edificio a schiera con accesso indipendente da viale condominiale con annesso giardino di pertinenza.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 312, Sub. 35, Categoria A7, Graffato 13  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare in oggetto ricade nel vigente PRG del Comune di Anzio in zona B sottozona "B2" Aree edificate e/o di completamento. Sono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, normate dall'art. 15 delle N.T.A.

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 224/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Via dei Lecci 47, scala B, interno 5, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 312, Sub. 35, Categoria A7, Graffato 13	Superficie	69,63 mq
Stato conservativo:	L'immobile nel suo complesso risulta in un buono stato conservativo		
Descrizione:	Appartamento in località Lavinio posto al piano primo di un edificio a schiera con accesso indipendente da viale condominiale con annesso giardino di pertinenza.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		