

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Annarilli Americo, nell'Esecuzione Immobiliare 512/2024 del R.G.E.

contro



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
Regolarità edilizia	5
Stima / Formazione lotti.....	5
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 512/2024 del R.G.E.....	7
Lotto Unico	7

All'udienza del _____, il sottoscritto Geom. Annarilli Americo, con studio in Via Coriolano, 32 A - 00072 - Ariccia (RM), email americoannarilli@gmail.com; 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 _____ 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 Ardea (RM) - VIA MESTRE 18, interno 1, piano TERRA

DESCRIZIONE

APPARTAMENTO POSTO AL PIANO TERRA FACENTE PARTE DI UNA PALAZINA PLURIFAMILARE

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 02/07/2025.

ALL'IMMOBILE E' STATO NECESSARIO L'AUSILIO DI UN FABBRO IN QUANTO RISULTAVA CHIUSO E DISABITATO

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

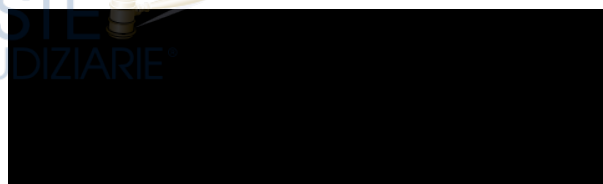
- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - VIA MESTRE 18, interno 1, piano TERRA

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

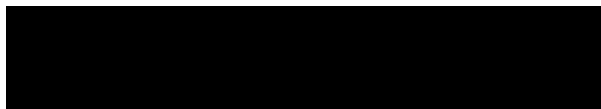
Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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



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



CONFINI

CONFINANTE CON VANO SCALA E VIA MESTRE

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	105,00 mq	105,00 mq	1	105,00 mq	2,75 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				105,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	46	761	1		A2	2	5,5	105 mq	582,31 €	TERRA	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'IMMOBILE ALL'INTERNO RISULTA IN DISCRETO STATO CONSERVATIVO MENTRE LA FACCIATE RISULTANO DA RISTRUTTURARE

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

L'IMMOBILE RISULTA AUTORIZZATO CON PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 1476 RILASCIATO DAL COMUNE DI ARDEA IN DATA 25.08.2011

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.

RISULTA Corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - VIA MESTRE 18, interno 1, piano TERRA
APPARTAMENTO POSTO AL PIANO TERRA FACENTE PARTE DI UNA PALAZINA PLURIFAMILARE
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 761, Sub. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 94.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ardea (RM) - VIA MESTRE 18, interno 1, piano TERRA	105,00 mq	900,00 €/mq	€ 94.500,00	100,00%	€ 94.500,00
Valore di stima:					€ 94.500,00



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 30/07/2025



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



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 512/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ardea (RM) - VIA MESTRE 18, interno 1, piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 761, Sub. 1, Categoria A2	Superficie	105,00 mq
Stato conservativo:	L'IMMOBILE ALL'INTERNO RISULTA IN DISCRETO STATO CONSERVATIVO MENTRE LA FACCIATE RISULTANO DA RISTRUTTURARE		
Descrizione:	APPARTAMENTO POSTO AL PIANO TERRA FACENTE PARTE DI UNA PALAZINA PLURIFAMILARE		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

