TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Annarilli Americo, nell'Esecuzione Immobiliare 404/2025 del R.G.E.

contro

**** Omissis ****

Firmato Da: AMERICO ANNARILLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61e889fdd2cc498e0d1a28e991b4b62d

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 5
Parti Comuni 5
Servitù, censo, livello, usi civici 5
Stato di occupazione 5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - VIA LAGO DI SABAUDIA15, 00077, edificio 3, interno 15, piano T-1 5
Regolarità edilizia 5
Stima / Formazione lotti 6
Riepilogo bando d'asta 7
Lotto Unico 7
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 404/2025 del R.G.E. 8
Lotto Unico 8

Firmato Da: AMERICO ANNARILLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61e889fdd2cc498e0d1a28e991b4b62d

INCARICO

All'udienza del 19/05/2026, 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 27/05/2026 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 Monte Compatri (RM) - VIA LAGO DI SABAUDIA15, 00077, edificio 3, interno 15, piano T-1

DESCRIZIONE

APPARTAMENTO FACENTE PARTE DI VILLINI A SCHIERA POSTO AL PIANO TERRENO E PRIMO SITO IN MONTE COMPATRI (Rm) FRAZIONE LAGHETTO IN VIA LAGO DI SABAUDIA N. 15.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - VIA LAGO DI SABAUDIA15, 00077, edificio 3, interno 15, 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 ****
- **** Omissis ****

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

Firmato Da: AMERICO ANNARILLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61e889fdd2cc498e0d1a28e991b4b62d

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

L'immobile confina da un lato direttamente su Via Laghetto di Sabaudia e per gli altri due lati in aderenza con altra unità abitative.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	87,00 mq	91,00 mq	1	91,00 mq	270,00 m	t-1
Autorimessa	40,00 mq	40,00 mq	0,5	20,00 mq	2,55 m	S1
Giardino	30,00 mq	30,00 mq	0,18	5,40 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**116,40 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**116,40 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
	11	411	48		A7	2	5,5	91 mq	568,1 €	S1	115
	11	411	84		C6	3	40	48 mq	132,21 €	S1	

Corrispondenza catastale

nON SISSISTE CORRISPONDENZA CON LO STATO ATTUALE IN QUANDO RISULTA UNA LIEVE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZZI INTERNI NEL LOCALE AL PIANO S1 E AL PIANO PRIMO

Firmato Da: AMERICO ANNARILLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61e889fdd2cc498e0d1a28e991b4b62d

STATO CONSERVATIVO

LE UNITA' IMMOBILIARI, ABITAZIONE E LOCALE GARAGE, NEL SUO COMPLESSO RISULTANO IN BUONO STATO CONSERVATIVO

PARTI COMUNI

IL BENE OGGETTO DI ESECUZIONE NON RISULTA POSSEDERE PARTI COMUNI

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'IMMBOBILE NON RISULTA ESSERE GRAVATO DA USO CIVICO, DA LIVELLO E NE DA SERVITU'

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA LAGO DI SABAUDIA15, 00077, EDIFICIO 3, INTERNO 15, PIANO T-1

I'IMMBILE RISULTA ESSERE ABITATO DALL'ESECUTATO/I CON IL PROPRIO NUCLEO FAMILIARE

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 non risulta agibile.

L'immobile nel suo complesso risulta essere stato edificato in virtù di Concessione Edilizia n. 96 rilasciata dal Comune di Montecompatri i data 25.01.1996. Successivamente in data 01.10.1997 vieniva presentata ai sensi della Legge 662/96 art. 2 c. 60 punto 11 una diversa distribuzione interna senza alterazione di superifici e volumi.

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.

Firmato Da: AMERICO ANNARILLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61e889fdd2cc498e0d1a28e991b4b62d

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - VIA LAGO DI SABAUDIA15, 00077, edificio 3, interno 15, piano T-1
  APPARTAMENTO FACENTE PARTE DI VILLINI A SCHIERA POSTO AL PIANO TERRENO E PRIMO SITO IN MONTE COMPATRI (Rm) FRAZIONE LAGHETTO IN VIA LAGO DI SABAUDIA N. 15.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 411, Sub. 48, Categoria A7, Graffato 115 - Fg. 11, Part. 411, Sub. 84, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 162.960,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Monte Compatri (RM) - VIA LAGO DI SABAUDIA15, 00077, edificio 3, interno 15, piano T-1	116,40 mq	1.400,00 €/mq	€ 162.960,00	100,00%	€ 162.960,00
				Valore di stima:	€ 162.960,00

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 21/09/2026

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

Firmato Da: AMERICO ANNARILLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61e889fdd2cc498e0d1a28e991b4b62d

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - VIA LAGO DI SABAUDIA15, 00077, edificio 3, interno 15, piano T-1
  APPARTAMENTO FACENTE PARTE DI VILLINI A SCHIERA POSTO AL PIANO TERRENO E PRIMO SITO IN MONTE COMPATRI (Rm) FRAZIONE LAGHETTO IN VIA LAGO DI SABAUDIA N. 15.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 411, Sub. 48, Categoria A7, Graffato 115 - Fg. 11, Part. 411, Sub. 84, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Firmato Da: AMERICO ANNARILLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61e889fdd2cc498e0d1a28e991b4b62d

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 404/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Monte Compatri (RM) - VIA LAGO DI SABAUDIA15, 00077, edificio 3, interno 15, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 411, Sub. 48, Categoria A7, Graffato 115 - Fg. 11, Part. 411, Sub. 84, Categoria C6	**Superficie**	116,40 mq
Stato conservativo:	LE UNITA' IMMOBILIARI, ABITAZIONE E LOCALE GARAGE, NEL SUO COMPLESSO RISULTANO IN BUONO STATO CONSERVATIVO		
Descrizione:	APPARTAMENTO FACENTE PARTE DI VILLINI A SCHIERA POSTO AL PIANO TERRENO E PRIMO SITO IN MONTE COMPATRI (Rm) FRAZIONE LAGHETTO IN VIA LAGO DI SABAUDIA N. 15.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	l'IMMBILE RISULTA ESSERE ABITATO DALL'ESECUTATO/I CON IL PROPRIO NUCLEO FAMILIARE		

Firmato Da: AMERICO ANNARILLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 61e889fdd2cc498e0d1a28e991b4b62d