



TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Nuzzo Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 884/2017 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	3
Consistenza	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo.....	4
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stato di occupazione	4
Formalità pregiudizievoli.....	4
Regolarità edilizia.....	4
Stima / Formazione lotti	5
Riepilogo bando d'asta.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto Unico	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 336/2018 del R.G.E.	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto Unico	Errore. Il segnalibro non è definito.

INCARICO

All'udienza del 02/03/2017 il sottoscritto Geom. Nuzzo Daniele, con studio in Corso della Repubblica, 166 - 00049 - Velletri (RM), email danielle.nuzzo.3738@alice.it, PEC danielle.nuzzo@geopec.it, Tel. 06 96 33 914, Fax 06 96 33 914, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

LOTTO n.1 - Casa di civile abitazione con corte di pertinenza e locale garage sita nel Comune Di Nettuno (Rm) alla Via Dei Frati n.73

LOTTO n.2 - Terreno sito nel Comune di Nettuno (Rm) alla Cia Torre Del Monumento snc con Sovrastante locale magazzino

LOTTO N.1

DESCRIZIONE

Casa di civile abitazione posta al piano terra sita nel Comune di Nettuno (Rm) alla Via Dei Frati n.73 composta da soggiorno - cucina - tre camere ed un bagno della superficie di mq.115.00 con corte di pertinenza della superficie di circa mq. 95.00 ed annesso locale garage di mq. 36.00

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

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 viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

il compendio è posto a confine con proprietà Giordani – proprietà Giacomini e Via Dei Frati dalla quale si accede

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	113,00 mq	115,00 mq	1,00	115,00 mq	0,00 m	T
garage	34,00 mq	36,00 mq	0,50	18,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				133,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00		
Superficie convenzionale complessiva:				133,00 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
	32	409			A/7	2	5.5 vani	113 mq	752.74 €	T	
	32	751			C/6	4	36mq	77 mq	273.31 €	T	

STATO CONSERVATIVO

Appartamento nel complesso in buono stato conservativo

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato dall'esecutata e dal suo nucleo familiare

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Ci si riporta quanto detto nella relazione preliminare dell'Avv. Piercarlo Varesi

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da indagini presso gli Uffici preposti del Comune di Nettuno si è rilevato che il fabbricato è stato eretto in forza di concessione edilizia n.8780/456/99 del 03/12/1999 rilasciata dallo stesso Comune

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di due lotti così costituiti:

LOTTO N° 1 – Appartamento ubicato in Comune di Nettuno (RM) - Via Dei Frati n.73, piano T composto da soggiorno – cucina – tre camere ed un bagno con corte di pertinenza ed annesso locale garage il tutto della superficie convenzionale di mq.133.00
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata una indagine di mercato del Comune di Nettuno di beni simili a quello da stimare. La stessa indagine ha permesso di accertare preziosi elementi di giudizio quali prezzi di vendita di immobili simili a quello in oggetto per tipologia, dimensioni, ubicazione, vetustà di costruzione e qualità delle rifiniture. Interpretando ed elaborando gli elementi raccolti, e procedendo ad una stima sintetica comparativa, si è così determinato il corrente prezzo di mercato degli immobili in esame compresa della relativa corte di pertinenza annessa pari ad Euro 1.300,00 il metro quadrato di superficie convenzionale da cui

superficie convenzionale 133,00 mq. x valore unitario 1.300,00€ = € 159.600,00

Valore complessivo lotto n.1 € 159.600,00 (centocinquantanove seicento/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – appartamento corte e garage Nettuno (RM) - Via Dei Frati n. 73 P T	133,00 mq	1.300,00 €/mq	€ 159.600,00		
Valore di stima:					€ 159.600,00

LOTTO N.2

DESCRIZIONE

Terreno sito nel Comune di Nettuno (Rm) alla Via Torre del Monumento snc di circa mq.1.826 con sovrastante locale magazzino di mq.25.00

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

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 viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

il compendio è posto a confine con proprietà Lauri Loreto – proprietà Lauri Angelo e Via Torre Del Monumento dalla quale si accede

DATI CATASTALI

Catasto terreni e fabbricati												
Dati identificativi					Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
CT	5	750				Vigneto 3	Ha18 are26		RD11.79€ RA8.49€			
CF	5	751			C/2	7	26mq		197.39 €	T		

STATO DI OCCUPAZIONE

In dall'esecutato e dal suo nucleo familiare



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Ci si riporta quanto detto nella relazione preliminare dell'Avv. Piercarlo Varesi

REGOLARITÀ EDILIZIA



Il terreno ricade nella zona S/3 Agricola-vincolata

In allegato le norme tecniche e varianti rilasciate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Nettuno



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di due lotti così costituiti:

LOTTO N° 2 – Terreno di mq.1.826 ubicato in Comune di Nettuno (RM) – Via torre Del Monumento snc con sovrastante locale magazzino di circa mq.25
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata una indagine di mercato del Comune di Nettuno di beni simili a quello da stimare. La stessa indagine ha permesso di accertare preziosi elementi di giudizio quali prezzi di vendita di terreni simili a quello in oggetto per destinazione, dimensioni, ubicazione, Interpretando ed elaborando gli elementi raccolti, e procedendo ad una stima sintetica comparativa, si è così determinato il corrente prezzo di mercato del terreno in esame compreso del sovrastante locale magazzino pari ad Euro 12,00 il metro quadrato di superfici da cui

superficie 1.826,00 mq. x valore unitario 12,00€ = € 21.912,00

Valore complessivo lotto n.2 € 21.912,00 (ventunomilanovecentododici)





RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO N.1

Bene N° 1

Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Dei Frati n.73, al piano terra composto da soggiorno - cucina - tre camere ed un bagno con corte di pertinenza ed annesso locale garage il tutto della superficie convenzionale di mq.133.00

Il compendio è così identificato nel NCEU del Comune di Nettuno:

Appartamento: Foglio 32 - Particella 409 - Categoria A/7 - Classe 2 - Consistenza 5,5 vani - Rendita Catastale € 752,74

Garage: Foglio 32 - Particella 751 - Categoria C/6 - Classe 4 - Consistenza 36mq - Rendita Catastale € 273,31

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

Valore complessivo lotto n.1 € 159.600,00 (centocinquantanovecento/00)



LOTTO N.2



Bene N° 2

Terreno di mq.1.826 ubicato a Nettuno (RM) - Via torre Del Monumento snc ricadente in zona S/3 agricola -vincolata con sovrastante locale magazzino di circa mq.25

Il compendio è così identificato nel NCEU del Comune di Nettuno:

Terreno: Foglio 5 - Particella 750 - Classe VIGNETO3 - Superficie ha18 are26 - Rendita Domenicale € 11,79 - Rendita agraria € 16,434

Locale magazzino: Foglio 5 - Particella 751 - Categoria C/2 - Classe 7 - Consistenza 26mq - Rendita Catastale € 197,39

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

Valore complessivo lotto n.2 € 21.912,00 (ventunomilanovecentododici)



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 20/09/201

L'Esperto ex art.568 c.p.c.
Geom. Nuzzo Daniele



