
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Novelli Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 287/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Regolarità edilizia	6
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riserve e particolarità da segnalare	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 287/2022 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 182.178,00	12

INCARICO

All'udienza del 19/09/2022, il sottoscritto Geom. Novelli Andrea, con studio in Via Labro 10 - 00048 - Nettuno (RM), email geom.novelli@virgilio.it, PEC andrea.novelli@geopec.it, Tel. 338 4939223, Fax 06 9882167, 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 Nettuno (RM) - via della Liberazione 163, scala A, interno 1, piano S1 - T

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento posto al piano terra e/o rialzato int. 1 scala A contenuto in una palazzina per civile abitazione composta da n. 5 piani fuori terra e da n. 16 appartamenti. La palazzina è ubicata nel territorio del Comune di Nettuno, località "Cretarossa/Poligono", alla via della Liberazione 163. L'appartamento è corredato di cantina e posto auto coperto al piano seminterrato.

Prospetti esterni ad intonaco liscio.

Nello stabile è presente un ascensore.

Riscaldamento autonomo (ma allo stato attuale è privo di caldaia con ubicazione all'esterno).

Avvolgibili in pvc, infissi in alluminio anodizzato taglio termico e doppio vetro.

Avvolgibili in pvc + zanzariera.

Porta di ingresso di tipo blindato.

Altezze interne mt. 2,70 (appartamento), mt. 3,70 (cantina) e mt. 3,60 (posto auto).

Il posto auto coperto è delimitato da strisce a terra e sviluppa una superficie di mq. 12,25.

La cantina sviluppa una superficie utile interna di mq. 4,30.

L'appartamento è composto da: ampio soggiorno/pranzo con a.c., n. 2 bagni, un disimpegno, n. 3 camere.

Sviluppa una superficie utile interna di mq. 85,70 oltre a balconcino d'ingresso e corte esclusiva di mq. 118,00 circa.

Vi è condominio.

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 Nettuno (RM) - via della Liberazione 163, scala A, interno 1, piano S1 - T

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile oggetto di procedura confina:

- A nord: con distacco verso altra proprietà identificata con la particella 957;
- Ad est: parte con vano scale condominiali e parte con int. 3;
- A sud: con distacco verso via della Liberazione;
- Ad ovest: con distacco verso proprietà identificata con le particelle 353-351-350.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,71 mq	98,00 mq	0,00	98,00 mq	2,70 m	Terra
Cortile	118,00 mq	118,00 mq	0,18	21,24 mq	0,00 m	Terra
Balcone scoperto	4,60 mq	4,60 mq	0,25	1,15 mq	0,00 m	Terra
Cantina	4,30 mq	4,78 mq	0,20	0,96 mq	3,70 m	S1
Posto auto coperto	12,25 mq	12,25 mq	0,35	4,29 mq	3,60 m	S1
Totale superficie convenzionale:				125,64 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				125,64 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
	31	3014	10		A2	2	6	110 mq	898,64 €	T-S1	5
	31	3014	49		C6	2		12 mq	66,93 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Gli esecutati hanno la seguente situazione debitoria nei confronti del Condominio di Via delle Liberazione 163 - Nettuno

2013. €1267,34
 2014. €1172,95
 2015. €947,10
 2016. €638,47
 2017. €929,97
 2018. €621,04
 2019. €853,38
 2020. €611,03
 2021. €685,24
 2022. €695,45
 Totale. € 8422,27

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di procedura si presenta in un normale stato di manutenzione e conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di procedura esecutiva è caratterizzato da un abitazione/appartamento composto da n. 6 vani catastali, piano terra/rialzato, int. 1 scala A, avente superficie interna calpestabile di mq. 85,70 oltre a corte esclusiva di mq. 118,00 circa. L'appartamento è corredato di cantina di mq. 4,30 e posto auto coperto di mq. 12,25 entrambi al piano seminterrato.

Trovasi nel territorio del Comune di Nettuno, località "Cretarossa/Poligono" e sono contenuti in una palazzina per civile abitazione composta da n. 5 piani fuori terra, in via della Liberazione 163.

- Accesso esterno da cancello pedonale in ferro;
- Impianto elettrico citofonico;
- La palazzina è formata da n. 16 appartamenti;
- Esposizione a nord;
- Solaio in laterocemento;
- Struttura portante verticale in c.a. e tamponature in laterizio;
- Scala di accesso interna vano condominiale;
- La palazzina è corredata di ascensore;
- Prospetti esterni ad intonaco liscio verniciato;
- Tetto a falda piana;
- Infissi in alluminio taglio termico e doppio vetro;
- Avvolgibili in pvc + zanzariera;
- Porta di ingresso di tipo blindato;
- Porte interne in legno a battente;
- Pareti interne ad intonaco liscio verniciate;
- Altezza interna mt. 2,70;
- Vi è condominio;
- Riscaldamento autonomo (corredato di impianto ma la caldaia risulta assente);
- Pavimento interno in piastre di grès dimensioni cm. 35x35 oltre a battiscopa;
- Bagno1: Pavimento in grès colorato dimensione cm. 15x15, rivestimento in grès bianco dimensione 15x15x1,65h. E' corredato di lavabo, bidet, tazza e vasca porcellanati bianchi marca EOS;
- Bagno2: Porta in legno a scomparsa (tipo scrigno), pavimento in grès colorato dimensioni cm. 15x15, rivestimento in grès dimensione 15x15x1,65h. E' corredato di lavabo, bidet, piatto doccia porcellanati bianchi commerciali;
- Piccolo balcone con rampa in marmo travertino per accesso corte esclusiva dell'appartamento, formata in parte da pavimentazione in piastre di grès dimensioni 35x35, parte in guaina isolante bituminosa e parte a giardino.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile oggetto di procedura risulta libero da persone.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

La palazzina ove sono contenuti gli immobili oggetto di procedura, è stata realizzata in forza al permesso di costruire n. 327/02 e successiva variazione del 29/10/2004 pos. 9570.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.100,00

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - via della Liberazione 163, scala A, interno 1, piano S1 - T

Trattasi di appartamento posto al piano terra e/o rialzato int. 1 scala A contenuto in una palazzina per civile abitazione composta da n. 5 piani fuori terra e da n. 16 appartamenti. La palazzina è ubicata nel territorio del Comune di Nettuno, località "Cretarossa/Poligono", alla via della Liberazione 163. L'appartamento è corredato di cantina e posto auto coperto al piano seminterrato. Prospetti esterni ad intonaco liscio. Nello stabile è presente un ascensore. Riscaldamento autonomo (ma allo stato attuale è privo di caldaia con ubicazione all'esterno). Avvolgibili in pvc, infissi in alluminio anodizzato taglio termico e doppio vetro. Avvolgibili in pvc + zanzariera. Porta di ingresso di tipo blindato. Altezze interne mt. 2,70 (appartamento), mt. 3,70 (cantina) e mt. 3,60 (posto auto). Il posto auto coperto è delimitato da strisce a terra e sviluppa una superficie di mq. 12,25. La cantina sviluppa una superficie

utile interna di mq. 4,30. L'appartamento è composto da: ampio soggiorno/pranzo con a.c., n. 2 bagni, un disimpegno, n. 3 camere. Sviluppa una superficie utile interna di mq. 85,70 oltre a balconcino d'ingresso e corte esclusiva di mq. 118,00 circa. Vi è condominio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 3014, Sub. 10, Categoria A2, Graffato 5 - Fg. 31, Part. 3014, Sub. 49, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 182.178,00

Scopo della presente stima è quello di ricercare il valore venale dell'immobile all'attualità. E' evidente che tra gli aspetti economici del bene ai quali la moderna dottrina estimativa si riferisce, corrispondono altrettanti valori, e cioè: il valore di mercato, di costo, di trasformazione, complementare, di surrogazione. L'obiettivo stesso della stima indica nel valore di mercato l'aspetto economico da considerare. Per cui, attribuendo al bene un valore proporzionale alla sua destinazione ed ubicazione, in funzione della domanda e dell'offerta, sarà soddisfatto lo scopo dell'incarico. Il criterio di stima adottato, nel caso specifico, sarà quello ricavato dalla stima sintetica (o diretta), che si basa sul valore di mercato usato nella zona per immobili aventi le stesse caratteristiche di quelli in esame ed oggetto di recenti compravendite applicando infine i dovuti ed eventuali deprezzamenti. Pertanto al fine della giusta valutazione lo scrivente CTU espletava indagini relative al mercato immobiliare della zona, facendo riferimento ad immobili simili. Dalle informazioni reperite nella zona e presso le principali Agenzie Immobiliari di Nettuno e facendo anche riferimento all'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), basandosi su recenti atti e/o compromessi di compravendite di immobili simili a quelli in esame, presa cognizione di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, stato di manutenzione e conservazione, considerata l'ubicazione, l'ingresso, l'altezza, tenuto presente l'attuale andamento del mercato immobiliare, l'immobile in oggetto, in una libera contrattazione di mercato, allo stato attuale, si può valutare mediamente in €/mq. 1.450,00 per un importo complessivo di € 182.178,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Nettuno (RM) - via della Liberazione 163, scala A, interno 1, piano S1 - T	125,64 mq	1.450,00 €/mq	€ 182.178,00	100,00%	€ 182.178,00
				Valore di stima:	€ 182.178,00

Valore di stima: € 182.178,00

Valore finale di stima: € 182.178,00

Scopo della presente stima è quello di ricercare il valore venale dell'immobile all'attualità. E' evidente che tra gli aspetti economici del bene ai quali la moderna dottrina estimativa si riferisce, corrispondono altrettanti valori, e cioè: il valore di mercato, di costo, di trasformazione, complementare, di surrogazione. L'obiettivo stesso della stima indica nel valore di mercato l'aspetto economico da considerare. Per cui, attribuendo al bene un valore proporzionale alla sua destinazione ed ubicazione, in funzione della domanda e dell'offerta, sarà soddisfatto lo

scopo dell'incarico. Il criterio di stima adottato, nel caso specifico, sarà quello ricavato dalla stima sintetica (o diretta), che si basa sul valore di mercato usato nella zona per immobili aventi le stesse caratteristiche di quelli in esame ed oggetto di recenti compravendite applicando infine i dovuti ed eventuali deprezzamenti. Pertanto al fine della giusta valutazione lo scrivente CTU espletava indagini relative al mercato immobiliare della zona, facendo riferimento ad immobili simili. Dalle informazioni reperite nella zona e presso le principali Agenzie Immobiliari di Nettuno e facendo anche riferimento all'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), basandosi su recenti atti e/o compromessi di compravendite di immobili simili a quelli in esame, presa cognizione di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, stato di manutenzione e conservazione, considerata l'ubicazione, l'ingresso, l'altezza, tenuto presente l'attuale andamento del mercato immobiliare, l'immobile in oggetto, in una libera contrattazione di mercato, allo stato attuale, si può valutare mediamente in €/mq. 1.450,00 per un importo complessivo di € 182.178,00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Gli esecutati hanno la seguente situazione debitoria nei confronti del Condominio di Via delle Liberazione 163 - Nettuno

2013.	€1267,34
2014.	€1172,95
2015.	€947,10
2016.	€638,47
2017.	€929,97
2018.	€621,04
2019.	€853,38
2020.	€611,03
2021.	€685,24
2022.	€695,45
Totale.	€ 8422,27

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.

Nettuno, li 19/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Novelli Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di accesso - Avv. M. Negroni
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visura posto auto
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - visura appartamento
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - estr. di mappa catastale
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria catastale appartamento
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Planimetria catastale posto auto
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - perm. a costruire n. 327/02-C.I. 03 - V.C.O. 04
- ✓ N° 8 Tavola del progetto - prog. relativo al perm. a costruire 327-02 variante del 29/10/04
- ✓ N° 9 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 10 Altri allegati - C.T.U. privacy
- ✓ N° 11 Altri allegati - notifiche elab. peritale alle Parti

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - via della Liberazione 163, scala A, interno 1, piano S1 - T

Trattasi di appartamento posto al piano terra e/o rialzato int. 1 scala A contenuto in una palazzina per civile abitazione composta da n. 5 piani fuori terra e da n. 16 appartamenti. La palazzina è ubicata nel territorio del Comune di Nettuno, località "Cretarossa/Poligono", alla via della Liberazione 163. L'appartamento è corredato di cantina e posto auto coperto al piano seminterrato. Prospetti esterni ad intonaco liscio. Nello stabile è presente un ascensore. Riscaldamento autonomo (ma allo stato attuale è privo di caldaia con ubicazione all'esterno). Avvolgibili in pvc, infissi in alluminio anodizzato taglio termico e doppio vetro. Avvolgibili in pvc + zanzariera. Porta di ingresso di tipo blindato. Altezze interne mt. 2,70 (appartamento), mt. 3,70 (cantina) e mt. 3,60 (posto auto). Il posto auto coperto è delimitato da strisce a terra e sviluppa una superficie di mq. 12,25. La cantina sviluppa una superficie utile interna di mq. 4,30. L'appartamento è composto da: ampio soggiorno/pranzo con a.c., n. 2 bagni, un disimpegno, n. 3 camere. Sviluppa una superficie utile interna di mq. 85,70 oltre a balconcino d'ingresso e corte esclusiva di mq. 118,00 circa. Vi è condominio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 3014, Sub. 10, Categoria A2, Graffato 5 - Fg. 31, Part. 3014, Sub. 49, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 182.178,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 287/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 182.178,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - via della Liberazione 163, scala A, interno 1, piano S1 - T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 3014, Sub. 10, Categoria A2, Graffato 5 - Fg. 31, Part. 3014, Sub. 49, Categoria C6	Superficie	125,64 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di procedura si presenta in un normale stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento posto al piano terra e/o rialzato int. 1 scala A contenuto in una palazzina per civile abitazione composta da n. 5 piani fuori terra e da n. 16 appartamenti. La palazzina è ubicata nel territorio del Comune di Nettuno, località "Cretarossa/Poligono", alla via della Liberazione 163. L'appartamento è corredato di cantina e posto auto coperto al piano seminterrato. Prospetti esterni ad intonaco liscio. Nello stabile è presente un ascensore. Riscaldamento autonomo (ma allo stato attuale è privo di caldaia con ubicazione all'esterno). Avvolgibili in pvc, infissi in alluminio anodizzato taglio termico e doppio vetro. Avvolgibili in pvc + zanzariera. Porta di ingresso di tipo blindato. Altezze interne mt. 2,70 (appartamento), mt. 3,70 (cantina) e mt. 3,60 (posto auto). Il posto auto coperto è delimitato da strisce a terra e sviluppa una superficie di mq. 12,25. La cantina sviluppa una superficie utile interna di mq. 4,30. L'appartamento è composto da: ampio soggiorno/pranzo con a.c., n. 2 bagni, un disimpegno, n. 3 camere. Sviluppa una superficie utile interna di mq. 85,70 oltre a balconcino d'ingresso e corte esclusiva di mq. 118,00 circa. Vi è condominio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		