
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Nuzzo Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 5368-21 del R.G.E.

promossa da

AMCO- ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.a.

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.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Regolarità edilizia.....	5
Stima / Formazione lotti.....	6



INCARICO

All'udienza del 08/3/2023, il sottoscritto Geom. Nuzzo Mario, con studio in Corso della Repubblica, 166 - 00049 - Velletri (RM), email mario-nuzzo@libero.it, PEC mario.nuzzo@geopec.it, Tel. 06 96 33 914, Fax 06 96 33 914, 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** - Fabbricato agricolo ubicato a Velletri (RM) - VIA RETAROLA,75, piano T - P su appezzamento di terreno-

DESCRIZIONE

TRATTASI DI FABBRICATO AGRICOLO DI ABITAZIONE SVILUPPANTESI SUI PIANI TERRENO E PRIMO CON ANNESSO LOCALE MAGAZZINO AL P.T. -

IL FABBRICATO INSISTE SU APPEZZAMENTO DI TERRENO DELLA SUPERFICIE TOTALE DI MQ. 4859,00 DI FORMA RETTANGOLARE E COMPRESO TRA DUE SEDI VIARIE ENTRAMBE INTITOLATE VIA RETAROLA--

SI PRECISA CHE IL FABBRICATO RURALE ED ANNESSO MAGAZZINO SONO INTESTATI A PARTE ESECUTATA - CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI- MENTRE IL TERRENO SU CUI INSISTE IL FABBRICATO RISULTA INTESTATO ALLA ESECUTATA ----- PER LA QUOTA INDIVISA PARI AD 1/3 MENTRE I 2/3 INDIVISI RESTANTI RISULTANO INTESTATI AI SUOI GERMANI -----.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato agricolo ubicato a Velletri (RM) - VIA RETAROLA,75, piano T - P con annesso magazzino ed appezzamento di terreno--

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



TITOLARI DELL'IMMOBILE SONO LE PARTI ESECUTATE --

CONFINI

A CONFINE PER DUE LATI CON LA VIA RETAROMA DALLA QUALE SI HA ACCESSO PER ENTRAMBI I LATI E CON LE PARTICELLE CATASTALI NN. 357, 358, 159 E 302 PER GLI ALTRI DUE LATI--

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato agricolo	183,00 mq	183,00 mq	100,00	183,00 mq	265,00 m	PT - PP
Magazzino	35,00 mq	35,00 mq	100,00	35,00 mq	250,00 m	PT
Terreno agricolo	4859,00 mq	4859,00 mq	100,00	4859,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				5077,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5077,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	133	356	1		A2	1	8,5	182 mq	548,74 €	PT-PP	
	133	356	2		C2	4	32	40 mq	41,32 €	PT	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
133	451				Pascolo	2	00.26.75 mq	2,76 €	0,83 €	
	452				pascolo	2	2184,00	2,26	0,68	



STATO CONSERVATIVO

IL FABBRICATO SI TROVA IN DISCRETE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE TRANNE IL LOCALE MAGAZZINO CHE APPARE VETUSTO E PRIVO DI OPERE DI MANUTENZIONE - IL TERRENO CIRCOSTANTE E' PRESSOCHE' INCOLTO--

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FABBRICATO ERETTO IN FASI SUCCESSIVE CON MURATURE PORTANTI IN BLOCCHI DI TUFO CON FRAMMISTRE STRUTTURE IN CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO-

STATO DI OCCUPAZIONE

COMPENDIO IMMOBILIARE OCCUPATO IN TOTO DALLE PARTI ESECUTATE E NUCLEO FAMILIARE-

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 non risulta agibile. Si precisa che il manufatto è stato realizzato in assenza di concessione edilizia ma lo stesso è stato sanato ex L. 47/85 e per lo stesso è stata rilasciata Concessione in Sanatoria n° 248/93 in data 02 luglio 1993-

PRESUMIBILMENTE IN EPOCA SUCCESSIVA A TALE CONCESSIONE IN SANATORIA AL FABBRICATO SONO STATI EFFETTUATI ULTERIORI ABUSI COSTITUITI DA AUMENTI DI VOLUMETRIA NON SANATI E NON SANABILI SI' CHE LO STESSO DEVE ESSERE RICONDOTTO NELLO STATUS QUO ANTE CON INTERVENTI DI DEMOLIZIONE CHE COMPORTANO UNA SPESA DI €. 14.500,00 CON PRECISAZIONE CHE DETTA SPESA E' STATA CONSIDERATA E RICOMPRESA NELLA VALUTAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA-
TALI ABUSI VANNO RICERCATI IN MAGGIOR SUPERFICIE REALIZZATA RISPETTO A QUANTO OGGETTO DI SANATORIA OVVERO

VERANDE AL PIANO TERRENO PER TOTALI MQ. 21,03

VOLUMETRIE ABUSIVE AL PIANO PRIMO PER MQ. 31,54-

L'IMMOBILE NON HA CERTIFICAZIONE DI ABITABILITA' ED INIZIO E FINE LAVORI-



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.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

IL COMPENDIO IMMOBILIARE ANDRA' POSTO ALL'ASTA IN UNICO LOTTO FORMATO DAL FABBRICATO DI ABITAZIONE CON ANNESSO MAGAZZINO E DAL CIRCOSTANTE TERRENO FORMATO DA DUE PARTICELLE CATASTALI--

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato agricolo ubicato a Velletri (RM) - VIA RETAROLA,75, piano T - P
TRATTASI DI FABBRICATO AGRICOLO DI ABITAZIONE SVILUPPANTESI SUI PIANI TERRENO E PRIMO CON ANNESSO LOCALE MAGAZZINO AL P.T. - IL FABBRICATO INSISTE SU APPEZZAMENTO DI TERRENO DELLA SUPERFICIE TOTALE DI MQ. 4859,00 DI FORMA RETTANGOLARE E COMPRESO TRA DUE SEDI VIARIE ENTRAMBE INTITOLATE VIA RETAROLA-- SI PRECISA CHE IL FABBRICATO RURALE ED ANNESSO MAGAZZINO SONO INTESTATI A PARTE ESECUTATA -CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI- MENTRE IL TERRENO SU CUI INSISTE IL FABBRICATO RISULTA INTESTATO ALLA ESECUTATA -----
----- PER LA QUOTA INDIVISA PARI AD 1/3 MENTRE I 2/3 INDIVISI RESTANTI RISULTANO INTESTATI AI SUOI GERMANI ---
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 133, Part. 356, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 133, Part. 356, Sub. 2, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 133, Part. 451 e 452 Qualità Pascolo Valore di stima del bene: € 266.500,00
SI E' ADOTTATO UN METODO SINTETICO COMPARTATIVO TALE DA DARE LA SEGUENTE VALUTAZIONE TOTALE PER IL LOTTO UNICO CON RIFERIMENTO ALLA DEPOSITATA CTU DELL'ESPERTO CARAPELLOTTI AGGIUNGENDO AD ESSA IL VALORE TOTALE DEL TERRENO PERIMETRALE AL FABBRICATO:
FABBRICATO DI ABITAZIONE.....€. 172.500,00
MAGAZZINO.....€. 34.000,00
TERRENO PART. 451.....€. 33.000,00
TERRENO PART. 452.....€. 27.000,00

VALORE DEL LOTTO UNICO.....€. 266.500,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo Velletri (RM) - VIA RETAROLA,75, piano T - P	5077,00 mq	5,25 €/mq	€ 266.500,00	100,00%	€ 266.500,00
				Valore di stima:	€ 266.500,00

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.

Velletri, li 08/03/2023

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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato agricolo ubicato a Velletri (RM) - VIA RETAROLA,75, piano T - P
CON ANNESSO TERRENO PERIMETRALE di mq. 4859,00--
- TRATTASI DI FABBRICATO AGRICOLO DI ABITAZIONE SVILUPPANTESI SUI PIANI TERRENO E PRIMO
COMPOSTO DI CINQUE VANI E VERANDA AL PIANO TERRENO E SEI VANI AL PIANO PRIMO PER UNA
SUPERFICIE DI CIRCA MQ. 185,00 -CON ANNESSO LOCALE MAGAZZINO AL P.T. DI MQ. 36,00 CIRCA -
IL FABBRICATO INSISTE SU APPEZZAMENTO DI TERRENO -INCOLTO--DELLA SUPERFICIE TOTALE DI
MQ. 4859,00 DI FORMA RETTANGOLARE E COMPRESO TRA DUE SEDI VIARIE ENTRAMBE
INTITOLATE VIA RETAROLA-- SI PRECISA CHE IL FABBRICATO RURALE ED ANNESSO MAGAZZINO
SONO INTESTATI A PARTE ESECUTATA -CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI- MENTRE IL TERRENO SU
CUI INSISTE IL FABBRICATO RISULTA INTESTATO ALLA ESECUTATA ----- PER LA QUOTA
INDIVISA PARI AD 1/3 MENTRE I 2/3 INDIVISI RESTANTI RISULTANO INTESTATI AI SUOI GERMANI --
-----.
- IMMOBILE ALLO STATO OCCUPATO DA PARTE ESECUTATA E SUO NUCLEO FAMILIARE--
- Il fabbricato presenta abusi non sanati e non sanabili che andranno demoliti come in CTU-
IL TUTTO Identificato al catasto Fabbricati e terreni del Comune di Velletri come segue:
- - Fg. 133, Part. 356, Sub. 1, Categoria A2 l'abitazione - Fg. 133, Part. 356, Sub. 2, Categoria C2 il
magazzino al catasto Terreni - Fg. 133, Part. 451 e 452 Qualità Pascolo—
- **PREZZO BASE D'ASTA**..... €. 266.500,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
PROCEDURA N. 5368-21 DEL R.G.**

LOTTO UNICO

Fabbricato agricolo e terreno			
Ubicazione:	Velletri (RM) - VIA RETAROLA,75, piano T - P		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato agricolo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 133, Part. 356, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 133, Part. 356, Sub. 2, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 133, Part. 451, 452 Qualità Pascolo	Superficie	
Stato conservativo:	IL FABBRICATO SI TROVA IN DISCRETE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE TRANNE IL LOCALE MAGAZZINO CHE APPARE VETUSTO E PRIVO DI OPERE DI MANUTENZIONE - IL TERRENO CIRCOSTANTE E' PRESSOCHE' INCOLTO--		
Descrizione:	TRATTASI DI FABBRICATO AGRICOLO DI ABITAZIONE SVILUPPANTESI SUI PIANI TERRENO E PRIMO CON ANNESSO LOCALE MAGAZZINO AL P.T. - IL FABBRICATO INSISTE SU APPEZZAMENTO DI TERRENO DELLA SUPERFICIE TOTALE DI MQ. 4859,00 DI FORMA RETTANGOLARE E COMPRESO TRA DUE SEDI VIARIE ENTRAMBE INTITOLATE VIA RETAROLA-- SI PRECISA CHE IL FABBRICATO RURALE ED ANNESSO MAGAZZINO SONO INTESTATI A PARTE ESECUTATA -CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI- MENTRE IL TERRENO SU CUI INSISTE IL FABBRICATO RISULTA INTESTATO ALLA ESECUTATA ----- PER LA QUOTA INDIVISA PARI AD 1/3 MENTRE I 2/3 INDIVISI RESTANTI RISULTANO INTESTATI AI SUOI GERMANI -		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	COMPENDIO IMMOBILIARE OCCUPATO IN TOTO DALLE PARTI ESECUTATE E NUCLEO FAMILIARE-		

