
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Quattrococchi Corrado, nell'Esecuzione Immobiliare 610/2014 del R.G.E.

promossa da

BNL Spa

Codice fiscale: 09339391006

Partita IVA: 09339391006

Via Vittorio Veneto, n.119

Roma (RM)

contro

AYARI ALI

Codice fiscale: YRALAI62T30Z352J

Via Lago Maggiore, n. 2/G

00048 - Nettuno (RM)

Nato il 30/12/1962

AZNARAN ROSALES MARIA DEL PILAR

Codice fiscale: ZNRMDL67S53Z611F

Via Lago Maggiore, n. 2/G

Nato il 13/11/1967



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
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	4
Stato di occupazione	5
Formalità pregiudizievoli.....	5
Regolarità edilizia.....	5
Stima / Formazione lotti.....	6
Riepilogo bando d'asta.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto Unico	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 610/2014 del R.G.E.	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto Unico	Errore. Il segnalibro non è definito.



INCARICO

All'udienza del 09/09/2016, il sottoscritto Geom. Quattrococchi Corrado, con studio in Via Michelangelo, 28 - 00034 - Colferro (RM), email internationalcorrado@tiscali.it, PEC corrado.quattrococchi@geopec.it, Fax 06 97236931, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/09/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, n. 2/G, edificio G, scala U, interno 2, piano T (Coord. Geografiche: 41° 32' 12" 12° 37' 11")

DESCRIZIONE

villino quadrifamiliare Int. 2/G facente parte di una porzione di villino a schiera, con annesso giardino, sito in Comune di Nettuno, Via Lago Maggiore, n°2/G – Edificio “G”. Questo è formato da un piano fuori terra, destinato ad abitazione, ed un piano interrato con destinazione non residenziale. Il piano terra della superficie lorda di mq. 48,00 ed altezza di mt. 2,70 è formato da Soggiorno/Pranzo con angolo cottura e un bagno, un portico con corte esclusiva su due lati, il piano interrato della superficie lorda di mq. 75,00 ed altezza di mt. 2,70 suddivisa in camere adibite a cantina. La superficie totale dell'abitazione è di mq. 48,00 sul livello piano terra sopra citato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, n. 2/G, edificio G, scala U, interno 2, piano 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:

- AYARI ALI (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: YRA LAI 62T30 Z352J
Via Lago Maggiore, n. 2/G
00048 - Nettuno (RM)
Nato il 30/12/1962 Tunisia
- AZNZRAN Rosales Maria del Pilar (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: ZNR MDL 67S53 Z611F
Via Lago Maggiore, n. 2/G



00048 - Nettuno (RM)
Nato il 13/11/1967 Perù

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

CONFINI

L'immobile in oggetto confina ad Est con il sub 30, ad Ovest con il sub 520 a Sud con Via Lago Maggiore.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	37,00 mq	48,00 mq	1,00	48,00 mq	2,70 m	terra
Cantina	62,00 mq	75,00 mq	0,20	15,00 mq	2,70 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				63,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,00 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	
	1	1604	518		A7	3	3,5	60	560,36	T-S1		

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento in villa sito nel comune di Nettuno in Via Lago Maggiore, n.2/G, si presenta in discrete condizioni. Esternamente il fabbricato avrebbe bisogno di una manutenzione ordinaria, come la pulizia delle gronde e qualche stuccatura sulla facciata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Travi rovesce

Esposizione: Sud, Est

Altezza interna utile: Piano Seminterrato h=2,70 mt., Piano Terra h=2,70 mt.



Str. Verticali: Fabbricato in C.A. con pareti in blocchi pieni

Solai: Cemento armato

Copertura: Tetto a capanna in cemento armato.

Manto di Copertura: tegole in cotto coibentati

Pareti esterne ed interne: Esternamente le pareti sono intonacate e verniciate da ristrutturare, al piano terra sono intonacate e verniciate.

Pavimentazione interna: Nei due piani dell'immobile è presente la posa in opera di pavimento in mono cottura.

Infissi esterni e interni: Piano seminterrato sono presenti infissi in alluminio anodizzato.

Scale: La scala che collega il Piano terra con il Piano Sottotetto è in C.A.

Impianto elettrico, idrico, termico: Sono presenti e regolarmente funzionanti.

Terreno esclusivo: giardino esterno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore/coniuge/figli/comproprietario non esecutato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Velletri il 20/10/2014
Reg. gen. 45058 - Reg. part. 29247
A favore di BNL Spa
Contro AYARI ALI
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

Permesso di Costruire n. 497/2005



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, n. 2/G, edificio G, scala U, interno 2, piano T
villino quadrifamiliare Int. 2/G facente parte di una porzione di villino a schiera, con annesso giardino, sito in Comune di Nettuno, Via Lago Maggiore, n°2/G - Edificio "G". Questo è formato da un piano fuori terra, destinato ad abitazione, ed un piano interrato con destinazione non residenziale. Il piano terra della superficie lorda di mq. 48,00 ed altezza di mt. 2,70 è formato da Soggiorno/Pranzo con angolo cottura e un bagno, un portico con corte esclusiva su due lati, il piano interrato della superficie lorda di mq. 75,00 ed altezza di mt. 2,70 suddivisa in camere adibite a cantina. La superficie totale dell'abitazione è di mq. 48,00 sul livello piano terra sopra citato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1604, Sub. 518, Categoria A7 Valore di stima del bene: € 166.950,00

- **Bene N° 1** - Appartamento in villa ubicata a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, n.2/g, edificio G, scala U, piano T-S1 L'immobile in oggetto è composto da un piano fuori terra, destinato ad abitazione ed un piano seminterrato con destinazione non residenziale. Il piano terra sviluppa una superficie lorda di mq. 48,00 con un'altezza interna di mt. 2,70, è formato da Soggiorno/Pranzo con angolo cottura di mq. 21,75, una camera da letto di mq. 12,25, ed un bagno di mq. 2,56 all'esterno l'accesso al piano è coperto da un portico di mq. 14,05. In fine il piano seminterrato sviluppa una superficie lorda di mq. 75,00 con un'altezza interna di mt. 2,70, ci si accede tramite una scala interna, è suddiviso in 5 ambienti con destinazione non residenziale. Le pavimentazioni interne e quelle esterne del villino sono in monocottura mentre i pavimenti ed i rivestimenti sia dei bagni che della cucina sono in gres porcellanato, il soffitto al piano terra ed il resto delle pareti sono tinteggiati a tempera di colore bianco, tranne nel bagno che risulta tinteggiato con tempera bianca, la scala interna che collega i due livelli è in cemento armato con i gradini rivestiti in travertino. Le porte interne sono in legno tamburato, laccate color legno, mentre il portone d'ingresso è del tipo ad un'anta in legno, Douglas, mentre tutte le finestre e porte finestre, persiane esternamente sono fornite in alluminio anodizzato. L'impianto elettrico, idraulico, e termico alimentato ad elementi radianti, sono in buono stato. La copertura del villino è a due falde inclinate, con soprastante manto in tegole portoghesi, la struttura portante è in muratura e la facciata esterna è intonacata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1604, Sub. 518, Zc. u, Categoria A7 Valore di stima del bene: € 166.800,00 Il valore di mercato delle unità immobiliare in esame sarà determinato mediante stima analitica per capitalizzazione del reddito reale scaturito dall'importo mensile dell'affitto che ha consentito al sottoscritto di visitare la porzione oggetto di stima, depurato dalle spese che fanno carico personalmente al proprietario. I redditi netti saranno successivamente capitalizzati ad un tasso idoneo tenuto conto del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, dell'ubicazione dell'edificio del quale fa parte, della vetustà, del livello di piano ecc. I valori così scaturiti saranno confrontati ed eventualmente mediati con quelli correnti di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona e ciò al fine di stabilire il valore più prossimo al prezzo attuale di mercato,

STIMA



- appartamento in villa con annesso giardino, sito in Comune di Nettuno, Via Lago Maggiore, n°2/G. L'immobile in oggetto è composto da due piani fuori terra, destinati ad abitazione ed un piano seminterrato con destinazione non residenziale. Il piano terra sviluppa una superficie lorda di mq. 48,00 con un'altezza interna di mt. 2,70, è formato da Soggiorno/Pranzo con angolo cottura di mq. 21,75, una camera da letto di mq. 12.25, ed un bagno di mq. 2,56, all'esterno l'accesso al piano è coperto da un portico di mq. 14,05. In fine il piano seminterrato sviluppa una superficie lorda di mq. 75,00 con un'altezza interna di mt. 2,70, ci si accede tramite una scala interna, è suddiviso 5 ambienti con destinazione non residenziale. Le pavimentazioni interne e quelle esterne del villino sono in monocottura a pasta bianca mentre i pavimenti ed i rivestimenti sia dei bagni che della cucina sono in gres porcellanato, il soffitto al piano terra ed il resto delle pareti sono tinteggiati a tempera di colore bianco, tranne nel bagno che risulta tinteggiato con tempera bianca, la scala interna che collega i due livelli è in cemento armato con i gradini rivestiti in travertino. Le porte interne sono in legno tamburato, laccate color legno, mentre il portone d'ingresso è del tipo ad un'anta in legno, Douglas, mentre tutte le finestre e porte finestre, persiane esternamente sono fornite in alluminio anodizzato. L'impianto elettrico, idraulico, e termico alimentato ad elementi radianti, sono in buono stato. La copertura del villino è a due falde inclinate, con soprastante manto in tegole portoghesi, la struttura portante è in muratura e la facciata esterna è intonacata. Il villino confina, con distacco sul lato u.i.u., con Via Lago Maggiore e salvo altri è censito al N.C.E.U. al Comune di Nettuno al Foglio 1 P.lla 1604 Sub. 518 - Piano T-S1 - Cat. A/7 - Classe 3 - vani 3,5 - rendita € 560,36. Da una rapida indagine di mercato è risultato che il canone mensile in questa zona appare congruo per l'unità immobiliare in oggetto a € 600,00 pertanto il reddito lordo annuo dell'immobile è di € 7.200,00. Il calcolo delle spese annue a carico del proprietario, relativamente all'immobile è: per manutenzione e reintegrazione, il 10% pari a € 720,00, per imposte e reintegrazioni di contratto, il 15% pari a € 1.080,00, per quote affitto ed insigibilità 0,5 pari a € 36,00 per quote condominiali a carico del proprietario, il 5% pari a € 360,00. Totale le spese annue a carico del proprietario sono di € 2.196,00 e pertanto il reddito netto = reddito lordo - spese sarà di € 5.004,00 annue. Ritenendo opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito sul bene immobile sul tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le condizioni intrinseche dello stesso, il 3,0 % il valore dell'immobile commerciale resta determinato dalla formula $V = 5.004,00 / 0,030 = € 166.800,00$. Tale valore concorda con quello di mercato del luogo che si aggira per un immobile di questo tipo abbastanza comune nella zona intorno a € 600,00 al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, n. 2/G, edificio G, scala U, interno 2, piano T	63,00 mq	2.650,00 €/mq	€ 166.950,00	100,00	€ 166.950,00
Valore di stima:					€ 166.950,00



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.

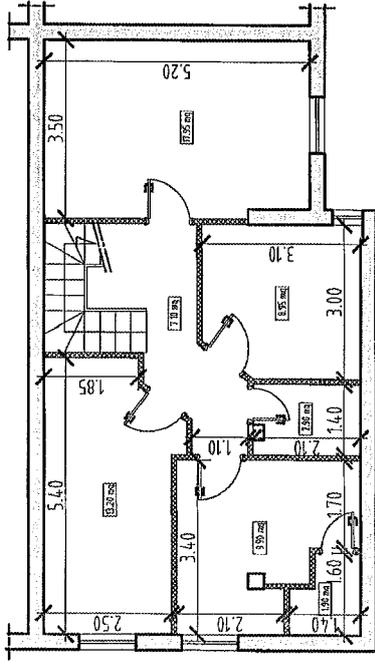
Colleferro, li 06/10/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Quattrococchi Corrado

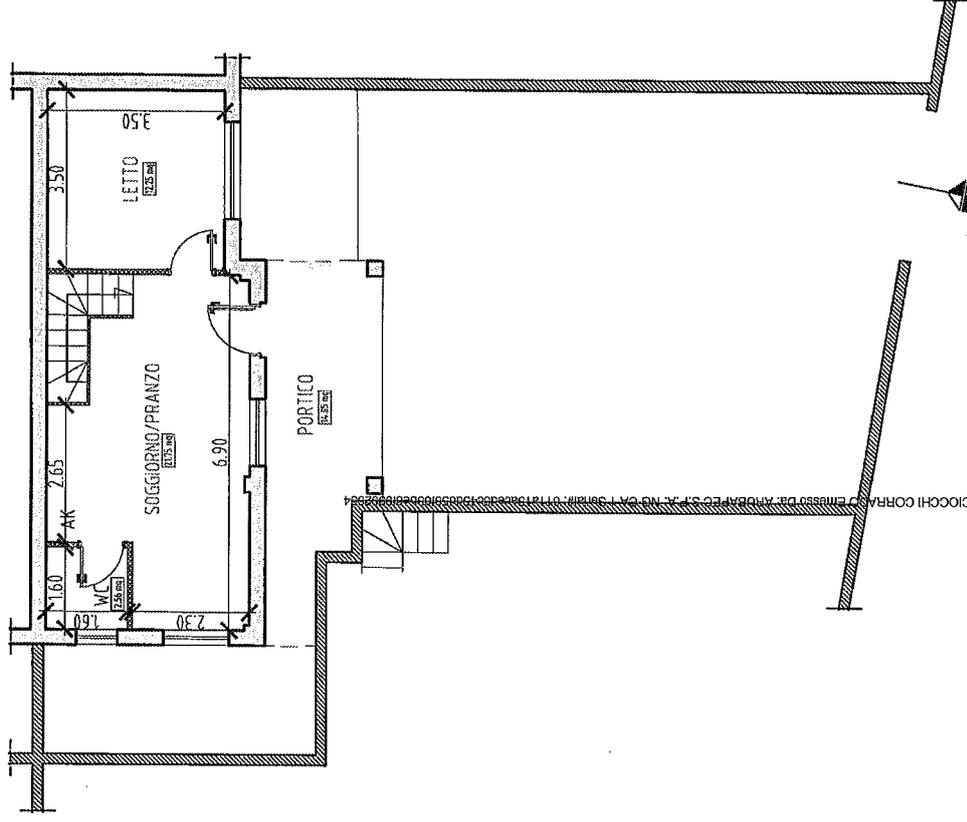


Comune di Nettuno
Provincia di Roma

Cantina
Piano Interrato
Via Lago Maggiore, n.2/G



Abitazione
Piano Terra
Via Lago Maggiore, n.2/G



DISTACCO SU VIA LAGO MAGGIORE

scala 1:100



Firmato Da: QUATTROCCCHI CORRADI

Comune di Rocca Priora

Provincia di Roma

Villino

Via Belmonte, n. 32

Vista Frontale



Vista Laterale



Vista Laterale



Vista





Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/05/2015

Data: 04/05/2015 - Ora: 17.17.54 Segue

Visura n.: T263602 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di NETTUNO (Codice: F880) Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 1 Particella: 1604 Sub.: 518

INTESTATI

1	AYARLAli nato in TUNISIA il 30/12/1962	YRALAI62T30Z352J*	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con AZNARAN ROSALES MARIA
2	AZNARAN Rosales Maria nata in PERU il 13/11/1967	ZNRRLS67S53Z6110	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con AYARI ALI

Unità immobiliare dal 05/11/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
1		1	1604	518			A/7	3	3,5 vani	Euro 560,36	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/11/2008 n. 116651.1/2008 in atti dal 05/11/2008 (protocollo n. RM1416455) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo: VIA DELLA SPADELLATA SNC piano: S1-T interno: 2 edificio: G;											
Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/02/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
1		1	1604	518			A/7	3	3,5 vani	Euro 560,36	AMPLIAMENTO del 26/02/2008 n. 18912.1/2008 in atti dal 26/02/2008 (protocollo n. RM0270684) AMPLIAMENTO
Indirizzo: VIA DELLA SPADELLATA SNC piano: S1-T interno: 2 edificio: G;											
Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/05/2015

Data: 04/05/2015 - Ora: 17.17.54 Fine

Visura n.: T263602 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 29/12/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	AYARI Ali nato in TUNISIA il 30/12/1962	YRALAI62T30Z352J*	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con AZNARAN ROSALES MARIA
2	AZNARAN Rosales Maria nata in PERU il 13/11/1967	ZNRRLS67S53Z6110	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con AYARI ALI
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/12/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 881.1/2010 in atti dal 11/01/2010 Repertorio n.: 90046 Rogante: NOLA GIANVINCENTO Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRA VENDITA			

Situazione degli intestati dal 26/02/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	PROSPETTIVE IMMOBILIARI - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in ROMA	08141491004	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 29/12/2009
DATI DERIVANTI DA AMPLIAMENTO del 26/02/2008 n. 18912.1/2008 in atti dal 26/02/2008 (protocollo n. RM0270684) Registrazione: AMPLIAMENTO			

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 1 particella 1604 subalterno 1
- foglio 1 particella 1604 subalterno 2
- foglio 1 particella 1604 subalterno 9
- foglio 1 particella 1604 subalterno 10
- foglio 1 particella 1604 subalterno 12
- foglio 1 particella 1604 subalterno 17
- foglio 1 particella 1604 subalterno 18
- foglio 1 particella 1604 subalterno 19
- foglio 1 particella 1604 subalterno 20
- foglio 1 particella 1604 subalterno 25
- foglio 1 particella 1604 subalterno 26
- foglio 1 particella 1604 subalterno 27
- foglio 1 particella 1604 subalterno 28

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale
di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 04/10/2016

Ora: 15.10.27

pag: 1 di 1

Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati Protocollo n.: RM0590785 Codice di Riscontro: 0000G8234 Operatore: CRLRRT	Comune di NETTUNO (Codice: MIDP) Ditta n.: 1 di 1
Tipo Mappale n.: - Unità a destinazione ordinaria n.: 1	Unità in variazione n.: 1
Motivo della variazione: VARIAZIONE TOPONOMASTICA Unità a dest.speciale e particolare n.: - Beni Comuni non Censibili n.: -	Unità in costituzione n.: - Unità in soppressione n.: -

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale										Dati di classamento proposti			
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	V		1	1604	518	VIA LAGO MAGGIORE n. 2/G, p. S1-T							

Riservato all'Ufficio

Prospetto di liquidazione n: 215723/2016

Importo della liquidazione: Euro 0,00

Data: 04/10/2016

Protocollo accettazione n.: RM0590785/2016 L'incaricato



Città di Nettuno

(Provincia di Roma)

AREA URBANISTICA E ASSETTO DEL TERRITORIO

Via S. Sordani

P.IVA 01133581007

00145 Nettuno

POST. 10293

PERMESSO DI COSTRUIRE N° 499 /2005

IL DIRIGENTE

VISTA la domanda in data 18.10.2005 della sig.ra GARCONARI ELIDE, per la realizzazione di edifici plurifamiliari sul terreno sito in via Spadellata localita' Sandalo di Ponente, secondo grafico allegato;

VISTA la domanda avanzata in data 25.10.2005 dalla sig.ra MONTEBURINI ROBERTA (nuova proprietaria) nata a Roma il 1-5-1976 , nella qualita' di amministratore unico della SOC. PROSPETTIVE IMMOBILIARI s.r.l. con sede in Roma via Ludovico di Breme n. 61 , con la quale chiedeva il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione di edifici plurifamiliari sul terreno sito in via Spadellata localita' Sandalo di Ponente secondo grafico allegato;

VISTA la determinazione dirigenziale prot. 24397 del 2/11/2005 ,

VISTA la deliberazione di C.C. n. 31 dell' 8 Novembre 2005 , esecutiva nei termini di legge con la quale e' stato dato corso alla soppressione della Commissione Comunale per l'Edilizia;

VISTA l'autorizzazione di conformita' alle norme igienico sanitarie a firma del geom. FRANCESCO PAOLO CORSO

DATO atto che per effetto dell'art.16 del D.Lgs n.301 del 27.12.2002 e del D.L. 24.6.2003 n.147, il rilascio del Permesso di Costruire comporta la corresponsione di un contributo determinato in € 113.273,57 - ;

CHE con bonifico n. 4862-4861-4863-4860/2005 , rilasciate dalla BNL e' stata versata la somma in cui sopra;

VISTO l'atto d'obbligo per la cessione di aree da destinare a strade in data 9/11/2005 nota Gianfrancesco Vitalone n. 2805, rec. 14295 registrata all'Ufficio delle Entrate di Roma? in data 9/11/05 al n. 24933/15

VISTO l'atto di impegno conformita' legge 482/0 e 13/89

VISTI i titoli di proprieta';

VISTO il T.U.EE.LL. D.Lgs 267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTO il DPR 6.6.2001 n.380;

VISTO il D.Lgs 27.12.2002 n.301,

VISTO l'art.4 del D.L. 24.6.03 n.147 , convertito in legge 18.2.03 n. 200.

RILASCIATA IL

PERMESSO DI COSTRUIRE

Alla sig.ra MONTEBURINI ROBERTA nata a Roma il 1-5-1976 , nella qualita' di amministratore unico della SOC. PROSPETTIVE IMMOBILIARI s.r.l. con sede in Roma via Ludovico di Breme n. 61 ad eseguire i lavori di cui in premessa , come da grafico allegato, di cui copia vistata si allega alla presente

Al sensi e per gli effetti dell'art. 15 comma 2 del T. U. dell'Edilizia, i lavori concessi devono avere definitivo inizio entro un anno dalla data della presente, ed essere ultimati entro tre anni dalla data di inizio lavori.

La presente viene pubblicata in relazione al disposto articolo 20 comma 7 del Testo Unico dell'Edilizia-entrato in vigore con D.L. n.147 del 24.6.03 e vuole comunque far salvi, riservati e rispettati i diritti dei terzi.

Copia del presente provvedimento unito alla copia dell'allegato grafico dovra' essere tenuto presso la sede del titolare di riferimento ed essere esibita agli organi comunali nella loro funzione di controllo.

Dalla Residenza Municipale addi 22.01.2005



DIRIGENTE AREA URBANISTICA
ARCH. DIANA

PROSPETTIVE IMMOBILIARI
DOLL N° 1728/2005



TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

Consulenza Tecnica di Ufficio nella procedura esecutiva

N. 610 / 2014

Promossa da: Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.

Contro: Sig. Ayari Ali

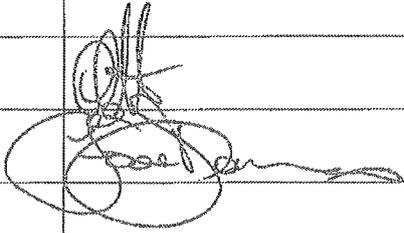
Verbale di Sopralluogo

In data 21 Settembre 2016 il sottoscritto
Geom. Corrado Quattrococchi alle 16:00
si recava nel Comune di Nettuno (RM)
in Via della Spadellata nell'immobile
oggetto di esecuzione, assistito dal
Geom. Domenico Giore.

Mentre attendeva l'arrivo del debitore per permettere
l'accesso all'immobile, incontrava ed era ricevuto
al quale si chiedeva informazione e descrizione
dell'immobile, in quanto essendo proprietario
dell'impianto adiacente a quello degli esecutori.
Da queste informazioni riusciva ad
avere descrizione dello stesso sulle rifiniture
de sulle divisione interna.



Al tal punto atteso inultimamente fino alle
ore 18:00 si ritenera comunque
soddisfatto nella descrizione evuta, e
ritenera concluse le operazioni portali
si chiedere il seguente verbale.



TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Quattrococchi Corrado, nell'Esecuzione Immobiliare 610/2014 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.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo.....	4
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	4
Stato di occupazione	5
Formalità pregiudizievoli	5
Regolarità edilizia.....	5
Stima / Formazione lotti	6
Riepilogo bando d'asta.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto Unico	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 610/2014 del R.G.E.	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto Unico	Errore. Il segnalibro non è definito.



INCARICO

All'udienza del 09/09/2016, il sottoscritto Geom. Quattrococchi Corrado, con studio in Via Michelangelo, 28 - 00034 - Colferro (RM), email internationalcorrado@tiscali.it, PEC corrado.quattrococchi@geopec.it, Fax 06 97236931, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/09/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, n. 2/G, edificio G, scala U, interno 2, piano T (Coord. Geografiche: 41° 32' 12" 12° 37' 11")

DESCRIZIONE

villino quadrifamiliare Int. 2/G facente parte di una porzione di villino a schiera, con annesso giardino, sito in Comune di Nettuno, Via Lago Maggiore, n°2/G - Edificio "G". Questo è formato da un piano fuori terra, destinato ad abitazione, ed un piano interrato con destinazione non residenziale. Il piano terra della superficie lorda di mq. 48,00 ed altezza di mt. 2,70 è formato da Soggiorno/Pranzo con angolo cottura e un bagno, un portico con corte esclusiva su due lati, il piano interrato della superficie lorda di mq. 75,00 ed altezza di mt. 2,70 suddivisa in camere adibite a cantina. La superficie totale dell'abitazione è di mq. 48,00 sul livello piano terra sopra citato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, n. 2/G, edificio G, scala U, interno 2, piano 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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni



CONFINI

L'immobile in oggetto confina ad Est con il sub 30, ad Ovest con il sub520 a Sud con Via Lago Maggiore.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	37,00 mq	48,00 mq	1,00	48,00 mq	2,70 m	terra
Cantina	62,00 mq	75,00 mq	0,20	15,00 mq	2,70 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				63,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,00 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	
	1	1604	518		A7	3	3,5	60	560,36	T-S1		

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento in villa sito nel comune di Nettuno in Via Lago Maggiore, n.2/G, si presenta in discrete condizioni. Esternamente il fabbricato avrebbe bisogno di una manutenzione ordinaria, come la pulizia delle gronde e qualche stuccatura sulla facciata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Travi rovesce

Esposizione: Sud, Est

Altezza interna utile: Piano Seminterrato h=2,70 mt., Piano Terra h=2,70 mt.

Str. Verticali: Fabbricato in C.A. con pareti in blocchi pieni

Solai: Cemento armato

Copertura: Tetto a capanna in cemento armato.

Manto di Copertura: tegole in cotto coibentati



Pareti esterne ed interne: Esternamente le pareti sono intonacate e verniciate da ristrutturare, al piano terra sono intonacate e verniciate.

Pavimentazione interna: Nei due piani dell'immobile è presente la posa in opera di pavimento in mono cottura.

Infissi esterni e interni: Piano seminterrato sono presenti infissi in alluminio anodizzato.

Scale: La scala che collega il Piano terra con il Piano Sottotetto è in C.A.

Impianto elettrico, idrico, termico: Sono presenti e regolarmente funzionanti.

Terreno esclusivo: giardino esterno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore/coniuge/figli/comproprietario non esecutato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Velletri il 20/10/2014
Reg. gen. 45058 - Reg. part. 29247
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

Permesso di Costruire n. 497/2005



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, n. 2/G, edificio G, scala U, interno 2, piano T

villino quadrifamiliare Int. 2/G facente parte di una porzione di villino a schiera, con annesso giardino, sito in Comune di Nettuno, Via Lago Maggiore, n°2/G – Edificio “G”. Questo è formato da un piano fuori terra, destinato ad abitazione, ed un piano interrato con destinazione non residenziale. Il piano terra della superficie lorda di mq. 48,00 ed altezza di mt. 2,70 è formato da Soggiorno/Pranzo con angolo cottura e un bagno, un portico con corte esclusiva su due lati, il piano interrato della superficie lorda di mq. 75,00 ed altezza di mt. 2,70 suddivisa in camere adibite a cantina. La superficie totale dell’abitazione è di mq. 48,00 sul livello piano terra sopra citato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1604, Sub. 518, Categoria A7 Valore di stima del bene: € 166.950,00

• **Bene N° 1** - Appartamento in villa ubicata a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, n.2/g, edificio G, scala U, piano T-S1 L’immobile in oggetto è composto da un piano fuori terra, destinato ad abitazione ed un piano seminterrato con destinazione non residenziale. Il piano terra sviluppa una superficie lorda di mq. 48,00 con un’altezza interna di mt. 2,70, è formato da Soggiorno/Pranzo con angolo cottura di mq. 21,75, una camera da letto di mq. 12,25, ed un bagno di mq. 2,56 all’esterno l’accesso al piano è coperto da un portico di mq. 14,05. In fine il piano seminterrato sviluppa una superficie lorda di mq. 75,00 con un’altezza interna di mt. 2,70, ci si accede tramite una scala interna, è suddiviso 5 ambienti con destinazione non residenziale. Le pavimentazione interne e quelle esterne del villino sono in monocottura mentre i pavimenti ed i rivestimenti sia dei bagni che della cucina sono in gres porcellanato, il soffitto al piano terra ed il resto delle pareti sono tinteggiati a tempera di colore bianco, tranne nel bagno che risulta tinteggiato con tempera bianca, la scala interna che collega i due livelli è in cemento armato con i gradini rivestiti in travertino. Le porte interne sono in legno tamburato, laccate color legno, mentre il portone d’ingresso è del tipo ad un anta in legno, Douglas, mentre tutte le finestre e porte finestre, persiane esternamente sono fornite in alluminio anodizzato. L’impianto elettrico, idraulico, e termico alimentato ad elementi radianti, sono in buono stato. La copertura del villino è a due falde inclinate, con soprastante manto in tegole portoghesi, la struttura portante è in muratura e la facciata esterna è intonacata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1604, Sub. 518, Zc. u, Categoria A7 Valore di stima del bene: € 166.800,00 Il valore di mercato delle unità immobiliare in esame sarà determinato mediante stima analitica per capitalizzazione del reddito reale scaturito dall’importo mensile dell’affitto che ha consentito al sottoscritto di visitare la porzione oggetto di stima, depurato dalle spese che fanno carico personalmente al proprietario. I redditi netti saranno successivamente capitalizzati ad un tasso idoneo tenuto conto del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, dell’ubicazione dell’edificio del quale fa parte, della vetustà, del livello di piano ecc. I valori così scaturiti saranno confrontati ed eventualmente mediati con quelli correnti di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona e ciò al fine di stabilire il valore più prossimo al prezzo attuale di mercato,

STIMA

- - appartamento in villa con annesso giardino, sito in Comune di Nettuno, Via Lago Maggiore, n°2/G. L’immobile in oggetto è composto da due piani fuori terra, destinati ad abitazione ed un piano seminterrato con destinazione non residenziale. Il piano terra sviluppa una superficie



lorda di mq. 48,00 con un'altezza interna di mt. 2,70, è formato da Soggiorno/Pranzo con angolo cottura di mq. 21,75, una camera da letto di mq. 12,25, ed un bagno di mq. 2,56, all'esterno l'accesso al piano è coperto da un portico di mq. 14,05. In fine il piano seminterrato sviluppa una superficie lorda di mq. 75,00 con un'altezza interna di mt. 2,70, ci si accede tramite una scala interna, è suddiviso 5 ambienti con destinazione non residenziale. Le pavimentazioni interne e quelle esterne del villino sono in monocottura a pasta bianca mentre i pavimenti ed i rivestimenti sia dei bagni che della cucina sono in gres porcellanato, il soffitto al piano terra ed il resto delle pareti sono tinteggiati a tempera di colore bianco, tranne nel bagno che risulta tinteggiato con tempera bianca, la scala interna che collega i due livelli è in cemento armato con i gradini rivestiti in travertino. Le porte interne sono in legno tamburato, laccate color legno, mentre il portone d'ingresso è del tipo ad un'anta in legno, Douglas, mentre tutte le finestre e porte finestre, persiane esternamente sono fornite in alluminio anodizzato. L'impianto elettrico, idraulico, e termico alimentato ad elementi radianti, sono in buono stato. La copertura del villino è a due falde inclinate, con soprastante manto in tegole portoghesi, la struttura portante è in muratura e la facciata esterna è intonacata. Il villino confina, con distacco sul altra u.i.u., con Via Belmonte e salvo altri è censito al N.C.E.U. al Comune di Nettuno al Foglio 1 P.la 1604 Sub. 518 - Piano T-S1 - Cat. A/7 - Classe 3 - vani 3,5 - rendita € 560,36. Da una rapida indagine di mercato è risultato che il canone mensile in questa zona appare congruo per l'unità immobiliare in oggetto a € 600,00 pertanto il reddito lordo annuo dell'immobile è di € 7.200,00. Il calcolo delle spese annue a carico del proprietario, relativamente all'immobile è: per manutenzione e reintegrazione, il 10% pari a € 720,00, per imposte e reintegrazioni di contratto, il 15% pari a € 1.080,00, per quote sfritto ed inesigibilità lo 0,5 pari a € 36,00 per quote condominiali a carico del proprietario, il 5% pari a € 360,00. Totale le spese annue a carico del proprietario sono di € 2.196,00 e pertanto il reddito netto = reddito lordo - spese sarà di € 5.004,00 annue. Ritenendo opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito sul bene immobile sul tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le condizioni intrinseche dello stesso, il 3,0 % il valore dell'immobile commerciale resta determinato dalla formula $V = 5.004,00 / 0,030 = € 166.800,00$. Tale valore concorda con quello di mercato del luogo che si aggira per un immobile di questo tipo abbastanza comune nella zona intorno a € 600,00 al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, n. 2/G, edificio G, scala U, interno 2, piano T	63,00 mq	2.650,00 €/mq	€ 166.950,00	100,00	€ 166.950,00
Valore di stima:					€ 166.950,00



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.

Colleferro, li 06/10/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Quattrocchi Corrado

