

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Annarilli Americo, nell'Esecuzione Immobiliare 74/2024 del R.G.E.
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.....	4
Regolarità edilizia.....	5
Vincoli od oneri condominiali	5
Stima / Formazione lotti.....	5
Riepilogo bando d'asta	7
Lotto Unico	7
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 74/2024 del R.G.E.....	8
Lotto Unico	8



INCARICO

All'udienza del 05/06/2024, 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., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Lastrico solare ubicato a Nettuno (RM) - Via Don Temistocle Signori 24, piano 2°

DESCRIZIONE

Trattasi di lastrico solare di mq. 120,00 accessibile da scala interna posto al piano secondo di un edificio di due piani fuori terra

La vendita del bene non è soggetta 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** - Lastrico solare ubicato a Nettuno (RM) - Via Don Temistocle Signori 24, piano 2°

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:

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



•
Diritti in vendita dell'esecutato pari a 1/2 del lastrico solare

CONFINI

il lastrico affaccia su due lati con altre abitazioni, un lato su Via Don Temistocle Signori e un alto in aderenza con altro lastrico solare.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Lastrico solare	118,00 mq	120,00 mq	0,10	12,00 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di clasamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Ceus.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	779	5		F5						

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile (lastrico solare) risulta in un cattivo stato di manutenzione come si evince dalla documentazione fotografica allegata, infatti risultano delle fessurazioni nella pavimentazione con crescita di erbaccia infestante.



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile (lastrico solare) fa parte di un edificio realizzato con Nulla Osta rilasciato dal Comune di Nettuno in data 22.07.1957 a nome del sig. Successivamente per oper di ristrutturazione risultano presentate due SCIA prot. 42630 del 23.12.2014 e successiva del 10.07.2018

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

non risultano esserci vincoli ed oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Lastrico solare ubicato a Nettuno (RM) - Via Don Temistocle Signori 24, piano 2°
Trattasi di lastrico solare di mq. 120,00 accessibile da scala interna posto al piano secondo di un edificio di due piani fuori terra
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 779, Sub. 5, Categoria F5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 10.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Lastrico solare Nettuno (RM) - Via Don Temistocle Signori 24, piano 2°	12,00 mq	1.700,00 €/mq	€ 20.400,00	50,00%	€ 10.200,00
				Valore di stima:	€ 10.200,00



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 29/07/2024

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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Lastrico solare ubicato a Nettuno (RM) - Via Don Temistocle Signori 24, piano 2°
Trattasi di lastrico solare di mq. 120,00 accessibile da scala interna posto al piano secondo di un edificio di due piani fuori terra
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 779, Sub. 5, Categoria F5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 74/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Lastrico solare			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via Don Temistocle Signori 24, piano 2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Lastrico solare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 779, Sub. 5, Categoria F5	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile (lastrico solare) risulta in un cattivo stato di manutenzione come si evince dalla documentazione fotografica allegata, infatti risultano delle fessurazioni nella pavimentazione con crescita di erbaccia infestante.		
Descrizione:	Trattasi di lastrico solare di mq. 120,00 accessibile da scala interna posto al piano secondo di un edificio di due piani fuori terra		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

