

# TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Nuzzo Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 112/2024 del R.G.E.



## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	3
Consistenza.....	4
Dati Catastali .....	4
Stato conservativo .....	4
Parti Comuni .....	4
Servitù, censo, livello, usi civici.....	4
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	4
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali .....	5
Regolarità edilizia .....	5
Stima / Formazione lotti.....	6
Riepilogo bando d'asta .....	8
<b>Lotto Unico</b> .....	8
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 112/2024 del R.G.E. ....	9
<b>Lotto Unico</b> .....	9



## INCARICO

---

All'udienza del 26/03/2024, 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. e in data 13/04/2024 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 Colferro (RM) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII - CIV.1, interno 16, piano 2

## DESCRIZIONE

---

TRATTASI DI APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE COMPOSTO DI INGRESSO NEL VANO SOGGIORNO CON ZONA COTTURA, CORRIDOIO, BAGNO E CAMERA DA LETTO---

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colferro (RM) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII - CIV.1, interno 16, 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

---

E' TITOLARE DELL'IMMOBILE LA PARTE ESECUTATA--

## CONFINI

---



A CONFINE CON DISTACCO DALLA VIA SANTA LUCIA, APPARTAMENTO INTERNO 17 E VANO SCALA SALVO SE ALTRI O VARIATI CONFINI--

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,00 mq	60,00 mq	1	53,00 mq	3,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>53,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>53,00 mq</b>		

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
	8	49	46		A4	3	3,5	61 mq	180,76 €	2	

## STATO CONSERVATIVO

IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE--

## PARTI COMUNI

VANO SCALA, IMPIANTO DI ASCENSORE E SPAZIO DI ACCESSO DALLA VIA PAPA GIOVANNI XXIII-

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NULLA DA SEGNALARE PREVIA INDAGINE AMMINISTRATIVA-

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



TRATTASI DI FABBRICATO ERETTO CON STRUTTURA PORTANTE VERTICALE IN CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO--

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

IL FABBRICATO IN OGGETTO - DA INFORMAZIONI ASSUNTE PRESSO L'UFF.TECNICO COMUNALE- RISULTA ERETTO NELL'IMMEDIATO DOPOGUERRA DALLA SOC. BOMBRINI PARODI DELFINO ED IN MERITO NON ESISTE PRATICA EDILIZIA MA E' ESISTENTE PROGETTO APPROVATO E LICENZA EDILIZIA PER LA SOPRAELEVAZIONE DELLO STESSO FABBRICATO RILASCIATA IN DATA 31 MAGGIO 1952 - N° 234--CHE SI PONE ALLEGATA IN COPIA-

### ***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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colleferro (RM) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII - CIV.1, interno 16, piano 2  
TRATTASI DI APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE COMPOSTO DI INGRESSO NEL VANO SOGGIORNO CON ZONA COTTURA, CORRIDOIO, BAGNO E CAMERA DA LETTO---  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 49, Sub. 46, Categoria A4Valore di stima del bene: € 63.600,00  
SINTETICA COMPARATIVA---

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Colleferro (RM) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII - CIV.1, interno 16, piano 2	53,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 63.600,00	100,00%	€ 63.600,00
				Valore di stima:	€ 63.600,00

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 26/04/2024

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

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Foto
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Planimetrie catastali



- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - LICENZA EDILIZIA



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colferro (RM) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII - CIV.1, interno 16, piano 2  
TRATTASI DI APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE COMPOSTO DI INGRESSO NEL VANO SOGGIORNO CON ZONA COTTURA, CORRIDOIO, BAGNO E CAMERA DA LETTO---  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 49, Sub. 46, Categoria A4





**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 112/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Colleferro (RM) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII - CIV.1, interno 16, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 49, Sub. 46, Categoria A4	<b>Superficie</b>	53,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE--		
<b>Descrizione:</b>	TRATTASI DI APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE COMPOSTO DI INGRESSO NEL VANO SOGGIORNO CON ZONA COTTURA, CORRIDOIO, BAGNO E CAMERA DA LETTO---		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

