

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 |
| Lotto Unico | 8 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 112/2024 del R.G.E. | 9 |
| Lotto Unico | 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 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 53,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 53,00 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 |
| | 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 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 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 Colferro (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

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

