
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Martini Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 385/2023 del R.G.E.

contro


Codice fiscale 

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	6
Regolarità edilizia.....	6
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riserve e particolarità da segnalare	9
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 385/2023 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 63.000,00	11

INCARICO

In data 14/12/2023, il sottoscritto Arch. Martini Simone, con studio in Via Frascati, 68 - 00040 - Monte Porzio Catone (RM), email architettosmartini@libero.it, PEC s.martini.arch@pec.archrm.it, Tel. 335 6531744, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/12/2023 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 Nettuno (RM) - via della liberazione n.22, interno 22, piano 5°

DESCRIZIONE

Diritto di usufrutto (quota 1/1) sull'appartamento a destinazione abitativa (categoria A/2) facente parte dell'edificio condominiale sito a Nettuno (Rm) in via della Liberazione n.22 piano 5°, attico, int.22.

In catasto lo stesso bene risulta identificato come int.21 e l'indirizzo riportato sulla visura catastale risulta via del Poligono.

Dalla planimetria catastale dell'anno 1966 l'appartamento risulta essere composto da ingresso e corridoio, camera da letto, cucina, bagno, salotto e terrazzo. Invece col sopralluogo si è verificato che di fatto l'appartamento è composto da ingresso, due camere, bagno, salotto e spazio cottura, in corrispondenza delle camere esistono anche soppalchi; l'originario grande terrazzo è stato in parte chiuso con veranda che ora è ampliamento del salotto e spazio cottura. Le caratteristiche posizionali del bene sono di pregio essendo l'appartamento immediatamente prospiciente il mare.

L'immobile oggetto della presente esecuzione risulta così descritto nell'atto di pignoramento: diritto di usufrutto di appartamento distinto con int. 22, in Comune di Nettuno, Via della Liberazione n. 22 (già Via del Poligono n. 1, int. 21, piano quinto); censito al C.F. del Comune di Nettuno al foglio 31, part. 1079, sub 23, cat. A/2, cl. 2, consist. vani 4, sup. catastale mq 59, rendita € 599,09.

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** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - via della liberazione n.22, interno 22, piano 5°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione è completa come risulta dalla certificazione ipotecaria e dalla Relazione del Professionista Delegato, agli atti della procedura.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] usufrutto 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

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

- Quintili Elisa (Usufrutto 1/1)

La titolarità dell'appartamento risulta da:

Atto di compravendita del 27.12.1990 a rogito Notaio L. Annibaldi di Viterbo, rep.27969/14149, trascritto il 30.1.1991, form. 5739;

Atto di donazione del 9.3.2016 a rogito notaio D. Vitagliano di Roma, rep. 415370/26491, trascritto l'11.3.2016, form. 7386, con cui l'esecutata trasferiva la nuda proprietà dell'immobile riservandosi il diritto di usufrutto.

CONFINI

I confini risultano: vano scala, ascensore, int.21 (già int.20), terrazzo condominiale, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,00 mq	66,00 mq	1	66,00 mq	0,00 m	5°
Terrazza	37,00 mq	39,00 mq	0,25	9,75 mq	0,00 m	5°
Soppalco praticabile	6,00 mq	7,00 mq	0,18	1,25 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				77,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La cronistoria catastale è specificata nella visura catastale storica in allegato.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	1079	23		A2						

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La visura catastale indica ancora l'originario indirizzo: via del Poligono n.1-SC Interno 21 Piano 5. La planimetria catastale attualmente esistente non è conforme allo stato di fatto. Nello stato di fatto l'ambiente che nella planimetria è indicato come cucina accessibile dal disimpegno davanti al bagno è in realtà una camera accessibile con la porta esistente nel corridoio; il muro che nella planimetria catastale divide il corridoio dal salotto è stato nella realtà eliminato; sul terrazzo lato sud esiste una veranda che è ampliamento del salotto e spazio cottura-pranzo. La superficie indicata nella visura catastale è da rettificare.

Le pratiche e le opere per ottenere la conformità catastale sono a cura e spese dell'aggiudicatario e si stimano in minimo circa € 3.500,00 salvo imprevisti. Detto importo è scomputato dal valore della stima del bene. E' a cura e spese dell'aggiudicatario l'attestazione e certificazione di conformità catastale. Di detti oneri il partecipante all'asta deve compiere le necessarie verifiche aggiornate per presentare consapevolmente l'offerta di prezzo.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento in oggetto si presenta in stato conservativo normale per quanto riguarda gli ambienti interni. Sul terrazzo gli ampliamenti realizzati presentano finiture in cattivo stato conservativo a causa dell'azione del vento e della salsedine.

PARTI COMUNI

L'edificio condominiale di cui il bene in argomento è parte è stato realizzato intorno al 1965 ed è dotato di ascensore. Ha struttura portante in cemento armato con rinforzi in muratura. Il corpo scala è posizionato su strada, fronte nord del fabbricato, ove esiste una porta di accesso all'edificio condominiale. Un'altra porta di accesso all'androne condominiale è posizionata nel cortile lato est. Considerata l'epoca di costruzione l'edificio

condominiale presenta normali condizioni di usura sia all'interno dell'androne e del vano scala sia sulle facciate esterne; sono necessari interventi manutentivi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio condominiale di cui è parte il bene oggetto di pignoramento è stato realizzato intorno all'anno 1965, è dotato di ascensore, ha struttura in cemento armato, è ubicato in posizione prospiciente il mare, necessita di interventi di manutenzione. L'appartamento in questione presenta finiture di livello medio e si presenta in stato conservativo normale (cfr. documentazione fotografica in allegato). Le finiture esterne dell'appartamento e le componenti impiantistiche collocate sul terrazzo, essendo questo direttamente prospiciente il mare, subiscono gli effetti della salsedine e del vento e si presentano in stato conservativo scarso. Le caratteristiche della caldaia sono documentate con le fotografie in allegato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'appartamento in oggetto risulta essere abitato dall'esecutata.

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 provenienza ventennale risulta dalla certificazione ipocatastale e dalla Relazione del Professionista Delegato, in allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Le formalità pregiudizievoli sono espone in dettaglio nella certificazione ipocatastale e nella Relazione del Professionista Delegato, che si allegano alla presente relazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'edificio di cui è parte il bene in oggetto risulta realizzato con CONCESSIONE DILIZIA RILASCIATA DAL COMUNE DI NETTUNO IL 10/11/1964 n°2253/A1 e successiva Variante n°2253/A1 del 28/08/1965.

Nello stato di fatto l'appartamento in oggetto presenta difformità edilizie. L'ambiente che in origine era la cucina accessibile dal disimpegno davanti al bagno è ora una camera accessibile con la porta esistente nel corridoio; il muro che in origine divideva il corridoio dal salotto è stato eliminato; sul terrazzo lato sud esiste una veranda che è ampliamento del salotto ed è spazio cottura-pranzo; sul terrazzo lato est sono state realizzate tettoie e armadiature.

Per ottenere la conformità edilizia sono necessarie pratiche ed opere a cura e spese dell'aggiudicatario; l'importo complessivo a carico dell'aggiudicatario si stima minimo circa € 8.500,00 salvo imprevisti; tale importo è sottratto dalla stima del valore del bene.

E' a cura e spese dell'aggiudicatario la redazione dell'APE, importo minimo circa € 500,00 salvo imprevisti; tale importo è sottratto dalla stima del valore del bene.

Sono a cura e spese dell'aggiudicatario le dichiarazioni di conformità degli impianti con i relativi adeguamenti, e anche l'attestazione e certificazione di conformità edilizia-urbanistica. Di tutti tali oneri il partecipante all'asta deve compiere le necessarie verifiche aggiornate per presentare consapevolmente l'offerta di prezzo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Ad oggi non risultano esistere debiti pregressi nei confronti del condominio. E' a cura dell'aggiudicatario la verifica aggiornata degli oneri condominiali e dei debiti pregressi.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - via della liberazione n.22, interno 22, piano 5°
Diritto di usufrutto (quota 1/1) sull'appartamento a destinazione abitativa (categoria A/2) facente parte dell'edificio condominiale sito a Nettuno (Rm) in via della Liberazione n.22 piano 5°, attico, int.22.
In catasto lo stesso bene risulta identificato come int.21 e l'indirizzo riportato sulla visura catastale

risulta via del Poligono. Dalla planimetria catastale dell'anno 1966 l'appartamento risulta essere composto da ingresso e corridoio, camera da letto, cucina, bagno, salotto e terrazzo. Invece col sopralluogo si è verificato che di fatto l'appartamento è composto da ingresso, due camere, bagno, salotto e spazio cottura, in corrispondenza delle camere esistono anche soppalchi; l'originario grande terrazzo è stato in parte chiuso con veranda che ora è ampliamento del salotto e spazio cottura. Le caratteristiche posizionali del bene sono di pregio essendo l'appartamento immediatamente prospiciente il mare. L'immobile oggetto della presente esecuzione risulta così descritto nell'atto di pignoramento: diritto di usufrutto di appartamento distinto con int. 22, in Comune di Nettuno, Via della Liberazione n. 22 (già Via del Poligono n. 1, int. 21, piano quinto); censito al C.F. del Comune di Nettuno al foglio 31, part. 1079, sub 23, cat. A/2, cl. 2, consist. vani 4, sup. catastale mq 59, rendita € 599,09.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1079, Sub. 23, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1)

Valore di stima del bene: € 63.000,00

Il valore dell'usufrutto risulta E.63.000,00.

Stima eseguita col procedimento "per punti di merito" (cfr. A. D'Agostino, Estimo Immobiliare Urbano, ediz. Esculapio, Bologna). Si è arrivati a quantificare il valore dell'usufrutto stimando prima il valore di mercato della piena proprietà. Considerati i valori minimo e massimo di riferimento, come da quotazioni OMI Agenzia delle Entrate nell'aggiornamento più recente disponibile, nel caso in esame si fa riferimento al valore unitario di E./mq.1.800,00.

Considerate le caratteristiche posizionali estrinseche, le caratteristiche posizionali intrinseche, le caratteristiche produttive, le caratteristiche tecnologiche, le caratteristiche ambientali, e apportati gli opportuni adattamenti al valore unitario di riferimento, si stima: E./mq.1.800,00 x 1,10 = E./mq.1.980,00. E./mq.1.980,00 x mq.77 = E.152.460,00 in cifra tonda E.152.500,00. Il valore della piena proprietà del bene in argomento risulta sottraendo le spese a carico dell'aggiudicatario come specificate nei paragrafi precedenti: E.152.500,00 - E.3.500,00 - E.8.500,00 - E.500,00 = E.140.000,00 da intendersi a corpo e non a misura. Per quantificare il valore dell'usufrutto si fa riferimento alla tabella aggiornata (gennaio 2024) che in base all'età dell'usufruttuario riporta le percentuali sul valore della piena proprietà da riferire rispettivamente al valore dell'usufrutto e al valore della nuda proprietà. L'esecutata (classe giugno 1956) ha compiuto 67 anni e quindi il valore dell'usufrutto risulta essere il 45% del valore della piena proprietà: E.140.000,00 x 0,45 = E.63.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Nettuno (RM) - via della liberazione n.22, interno 22, piano 5°	77,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 63.000,00

Valore di stima: € 63.000,00

Valore finale di stima: € 63.000,00

Stima eseguita col procedimento "per punti di merito" (cfr. A. D'Agostino, Estimo Immobiliare Urbano, ediz. Esculapio, Bologna).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La procedura riguarda il diritto di usufrutto. Infatti nell'atto di pignoramento l'immobile risulta così descritto: diritto di usufrutto di appartamento distinto con int. 22, in Comune di Nettuno, Via della Liberazione n. 22 (già Via del Poligono n. 1, int. 21, piano quinto); censito al C.F. del Comune di Nettuno al foglio 31, part. 1079, sub 23, cat. A/2, cl. 2, consist. vani 4, sup. catastale mq 59, rendita € 599,09.

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.

Monte Porzio Catone, li 15/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Martini Simone

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - certificazione ipotecaria
- ✓ N° 2 Altri allegati - Relazione del Professionista Delegato rge 385.23
- ✓ N° 3 Altri allegati - visura catastale storica
- ✓ N° 4 Altri allegati - pianta catastale
- ✓ N° 5 Altri allegati - nota di trascrizione del pignoramento
- ✓ N° 6 Altri allegati - nota di trascrizione atto Notaio Annibaldi
- ✓ N° 7 Altri allegati - foto
- ✓ N° 8 Altri allegati - foto
- ✓ N° 9 Altri allegati - foto
- ✓ N° 10 Altri allegati - foto
- ✓ N° 11 Altri allegati - foto

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - via della liberazione n.22, interno 22, piano 5°
Diritto di usufrutto (quota 1/1) sull'appartamento a destinazione abitativa (categoria A/2) facente parte dell'edificio condominiale sito a Nettuno (Rm) in via della Liberazione n.22 piano 5°, attico, int.22. In catasto lo stesso bene risulta identificato come int.21 e l'indirizzo riportato sulla visura catastale risulta via del Poligono. Dalla planimetria catastale dell'anno 1966 l'appartamento risulta essere composto da ingresso e corridoio, camera da letto, cucina, bagno, salotto e terrazzo. Invece col sopralluogo si è verificato che di fatto l'appartamento è composto da ingresso, due camere, bagno, salotto e spazio cottura, in corrispondenza delle camere esistono anche soppalchi; l'originario grande terrazzo è stato in parte chiuso con veranda che ora è ampliamento del salotto e spazio cottura. Le caratteristiche posizionali del bene sono di pregio essendo l'appartamento immediatamente prospiciente il mare. L'immobile oggetto della presente esecuzione risulta così descritto nell'atto di pignoramento: diritto di usufrutto di appartamento distinto con int. 22, in Comune di Nettuno, Via della Liberazione n. 22 (già Via del Poligono n. 1, int. 21, piano quinto); censito al C.F. del Comune di Nettuno al foglio 31, part. 1079, sub 23, cat. A/2, cl. 2, consist. vani 4, sup. catastale mq 59, rendita € 599,09. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1079, Sub. 23, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1)

Prezzo base d'asta: € 63.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 385/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - via della liberazione n.22, interno 22, piano 5°		
Diritto reale:	Usufrutto	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1079, Sub. 23, Categoria A2	Superficie	77,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento in oggetto si presenta in stato conservativo normale per quanto riguarda gli ambienti interni. Sul terrazzo gli ampliamenti realizzati presentano finiture in cattivo stato conservativo a causa dell'azione del vento e della salsedine.		
Descrizione:	Diritto di usufrutto (quota 1/1) sull'appartamento a destinazione abitativa (categoria A/2) facente parte dell'edificio condominiale sito a Nettuno (Rm) in via della Liberazione n.22 piano 5°, attico, int.22. In catasto lo stesso bene risulta identificato come int.21 e l'indirizzo riportato sulla visura catastale risulta via del Poligono. Dalla planimetria catastale dell'anno 1966 l'appartamento risulta essere composto da ingresso e corridoio, camera da letto, cucina, bagno, salotto e terrazzo. Invece col sopralluogo si è verificato che di fatto l'appartamento è composto da ingresso, due camere, bagno, salotto e spazio cottura, in corrispondenza delle camere esistono anche soppalchi; l'originario grande terrazzo è stato in parte chiuso con veranda che ora è ampliamento del salotto e spazio cottura. Le caratteristiche posizionali del bene sono di pregio essendo l'appartamento immediatamente prospiciente il mare. L'immobile oggetto della presente esecuzione risulta così descritto nell'atto di pignoramento: diritto di usufrutto di appartamento distinto con int. 22, in Comune di Nettuno, Via della Liberazione n. 22 (già Via del Poligono n. 1, int. 21, piano quinto); censito al C.F. del Comune di Nettuno al foglio 31, part. 1079, sub 23, cat. A/2, cl. 2, consist. vani 4, sup. catastale mq 59, rendita € 599,09.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		