
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Simonetti Piero, nell'Esecuzione Immobiliare 636/2015 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



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	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare	14
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 636/2015 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 110.000,00	16



INCARICO

In data 15/02/2016, il sottoscritto Ing. Simonetti Piero, con studio in Via dei Bastioni, 57 - 00049 - Velletri (RM), email simonetti.piero65@gmail.com, PEC p.simonetti@pec.ording.roma.it, Tel. 3284518986, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/05/2016 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 Ripi n° 13 (rampa ed ingresso appartamento) e n° 15 (ingresso condominiale), interno 1/C, piano terra

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento adibito ad abitazione (interno 1/C) e del garage (box A) ubicato al piano seminterrato sottostante, entrambi di proprietà dell'esecutato.

L'abitazione è ubicata all'interno dello stabile ubicato in Via Ripi n° 13 (ingresso rampa ed appartamento) e n° 15 (ingresso edificio condominiale) in Nettuno, piano terra.

L'edificio condominiale è disposto su tre piani fuori terra ed un piano seminterrato adibito a garage, accessibile mediante rampa condominiale. Dalla stessa rampa condominiale si accede anche al giardino di pertinenza dell'appartamento.

Il fabbricato condominiale è inserito in un contesto residenziale di livello popolare ed è ubicato nella zona periferica del Comune di Nettuno, completamente urbanizzata, senza particolare vista panoramica.

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 Nettuno (RM) - Via Ripi n° 13 (rampa ed ingresso appartamento) e n° 15 (ingresso condominiale), interno 1/C, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



Dalla relazione preliminare dell'Avv. **** Omissis **** emerge che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

Dalla relazione notarile emerge che non risultano allegare le visure storiche catastali degli immobili pignorati e che viene menzionata la corte esterna all'appartamento pignorato (sub 511), graffata, sebbene nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione tale corte non sia stata citata.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Nell'atto di compravendita dell'immobile del 5 giugno 2007 (rep. n° 28914 e racc. n° 8024) il sig. **** Omissis **** dichiara di essere di stato civile celibe.

CONFINI

Dagli atti di compravendita risulta che l'immobile in esame (interno 1/C) confina a nord con interno 1/B (proprietà **** Omissis **** o suoi aventi causa), ad est con strada pubblica, a sud con proprietà **** Omissis **** o suoi aventi causa ed a ovest con proprietà **** Omissis **** o suoi aventi causa, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,00 mq	50,00 mq	1,00	50,00 mq	2,90 m	Rialzato
Balcone camera da letto	5,80 mq	5,80 mq	0,25	1,45 mq	0,00 m	Rialzato
Balcone ingresso	4,70 mq	4,70 mq	0,40	1,88 mq	0,00 m	Rialzato
Giardino	85,00 mq	95,00 mq	0,18	17,10 mq	0,00 m	Terra
Box	28,00 mq	32,60 mq	0,50	16,30 mq	3,36 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				86,73 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				86,73 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



I dati metrici riportati scaturiscono dal rilievo eseguito in data 15 marzo 2024 alla presenza del Sig. **** Omissis ****.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/05/1993 al 26/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 46, Sub. 8 Categoria C6 Cl.2, Cons. 33 MQ Rendita € 184,07 Piano s1
Dal 15/03/1997 al 26/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 46, Sub. 511 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 364,10 Piano Terra Graffato Sub 506
Dal 26/10/2004 al 05/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 46, Sub. 8 Categoria C6 Cl.2, Cons. 33 mq Rendita € 184,07 Piano S1
Dal 26/10/2004 al 05/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 46, Sub. 511 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3vani Rendita € 333,11 Piano Terra Graffato Sub 506
Dal 05/06/2007 al 16/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 46, Sub. 8 Categoria C6 Cl.2, Cons. 33 mq Rendita € 184,07 Piano S1
Dal 05/06/2007 al 16/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 46, Sub. 511 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 333,11 Piano Terra Graffato Sub 506

I titoli catastali corrispondono a quelli reali.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	46	511		A3	2	3 vani	Totale: 58 mq; totale escluse aree scoperte: 49 mq	333,11 €	Terra	con sub 506 (corte)
	32	46	8		C6	2	33 mq	27 mq	184,07 €	Seminterrato	

Corrispondenza catastale

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

In seguito ad un'attenta analisi cartacea e da un attento sopralluogo effettuato il 15 marzo 2024, si è riscontrata la corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, a meno di un tramezzo interno che delimitava il disimpegno, oggi eliminato.

Alla luce della piccola variazione riscontrata rispetto all'acatastamento sarà necessario effettuare l'aggiornamento catastale per quanto attiene l'immobile riportato negli atti di pignoramento, con presentazione di una C.I.L.A. con relativa planimetria aggiornata e della relativa pratica DOCFA al N.C.E.U.

Attualmente, comunque, i dati catastali riportati nel pignoramento sono idonei ad identificare l'immobile pignorato, salvo le correzioni planimetriche necessarie, come risulta dalle planimetrie e dalle visure catastali acquisite dallo scrivente ed allegate alla presente relazione.

PRECISAZIONI

Il civico attuale dell'immobile non è più il n° 5, come indicato nel pignoramento e negli atti catastali, ma è il n° 13 di Via Ripi in Nettuno (rampa condominiale coincidente con l'ingresso all'unità immobiliare). Il civico dell'edificio condominiale è il n° 15 di Via Ripi in Nettuno (RM).

L'immobile in esame è occupato dall'esecutato in modo saltuario, prevalentemente nella stagione estiva.

PATTI

Al momento del sopralluogo l'immobile era utilizzato esclusivamente dal sig. **** Omissis **** e non risultavano contratti di locazione in essere.

L'immobile in esame è occupato dall'esecutato in modo saltuario, prevalentemente nella stagione estiva.



STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo, eseguito in data 15 marzo 2024, era in buono stato di conservazione e manutenzione.

All'accesso il Custode Giudiziario nominato, **** Omissis ****, non ha potuto presenziare per un serio inconveniente occorso in concomitanza con le operazioni peritali. E' intervenuto il legale rappresentante dell'esecutato, Avv. **** Omissis ****, prima della chiusura delle operazioni peritali.

PARTI COMUNI

L'unico bene comune con il Condominio è il vano scale, una piccola corte comune antistante il fabbricato e la corsia di manovra antistante il garage di proprietà dell'esecutato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nè vincoli o oneri di natura condominiale. Non esistono diritti demaniali o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento si presenta complessivamente in buono stato di conservazione all'interno ed in buono stato di conservazione all'esterno.

L'appartamento ha le seguenti caratteristiche:

- ° esposizione verso sud ed ovest dei due prospetti esterni principali;
- ° struttura portante in elevazione in cemento armato eseguita con gabbia aperta con elementi verticali (pilastri) ed elementi orizzontali (travi e solai);
- ° chiusure orizzontali con solai eseguiti con struttura mista in cemento armato e laterizio;
- ° struttura di fondazione con plinti di fondazione in cemento armato collegati tra loro attraverso travi-cordolo a sezione rettangolare in calcestruzzo armato, appoggiate direttamente sul terreno;
- ° scala condominiale ed esterna eseguite con soletta in cemento armato;
- ° aggetti eseguiti con soletta in cemento armato alleggerita;
- ° altezza interna utile al piano rialzato pari a 2,90 metri;
- ° altezza interna utile al piano interrato (garage) pari a 3,36 metri;
- ° muratura di tamponatura esterna realizzata con mattoni forati da 12 cm con pannelli termoisolanti e tamponatura interna con forati da 8 cm, per uno spessore totale della tamponatura pari a 35 cm;
- ° pareti interne realizzate con forati a due fori da 8 cm;
- ° tinteggiatura semilavabile per tutti gli ambienti interni e tempera per i soffitti;
- ° pavimentazione in ceramica 33x33 cm;
- ° pavimentazione dei balconi in gres ceramico da 12,5x 25 cm;
- ° rivestimenti per bagno (h=2,00 mt) con piastrelle da 20x30 cm ed in cucina (h=1,35 mt) con piastrelle da 20x20 cm;
- ° rivestimento con intonaco tinteggiato, ceramica in cucina e nei servizi;
- ° le soglie delle finestre sono battentate in travertino dello spessore di 3 cm;
- ° rivestimenti della scala esterna di accesso all'unità immobiliare in travertino dello spessore da 3 cm;
- ° la recinzione interna lato è in muratura; sul lato strada esiste un cancello scorrevole in corrispondenza della rampa condominiale che consente l'ingresso carrabile e pedonale all'unità immobiliare in esame;
- ° infissi interni in legno;
- ° infissi esterni costituiti da finestre in alluminio anodizzato con vetro singolo e avvolgibili in plastica pesante;



- ° impianto elettrico del tipo sfilabile sottotraccia;
- ° impianto termico autonomo con una caldaia murale interna alimentata a gas metano ubicata nel balcone della camera da letto e distribuzione del fluido vettore mediante collettore complanare, tubazioni in rame coibentato e radiatori in alluminio o ghisa;
- ° due condizionatori a split con unità esterne (uno nel soggiorno ed uno nella camera da letto);
- ° porta di ingresso in alluminio, vetri e grata metallica esterna;
- ° superficie esterna destinata a parcheggio con pavimentazione in cemento per la quasi totalità della corte esterna.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo del 15 marzo 2024 l'immobile era utilizzato esclusivamente dal sig. **** Omissis **** e non risultavano contratti di locazione in essere. L'immobile era libero e non utilizzato. Il debitore, infatti, occupa in modo saltuario l'immobile e prevalentemente nella stagione estiva.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/02/1988 al 18/04/1997	**** Omissis ****	Atto notarile pubblicazione testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luisa Ragosta	18/02/1988	3733	1112
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	13/02/1993	6307	4238
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/02/1990 al 18/04/1997	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Arcangelo Russo	24/02/1990	8901	3775
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	10/03/1990	10508	7299
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 10/07/1992 al 18/04/1997	**** Omissis ****	Atto notarile per affrancazione canone enfiteutico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Arcangelo Russo	10/07/1992	11065	4332
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	10/08/1992	35776	23767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/04/1997 al 26/10/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Coppola	10/04/1991	7690	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	18/04/1997	12678	8298
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/10/2004 al 05/06/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea Leofreddi	26/10/2004	12386	6146
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	10/11/2004	65030	40246
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/06/2007 al 16/11/2015	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Corteggiani	05/06/2007	28194	8024
Trascrizione					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	11/06/2007	46858	22926
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Per quanto attiene il titolo di provenienza ultraventennale dalla documentazione esibita si rilevano due atti di seguito indicati, dovuti all'utile dominio, in favore di **** Omissis ****:

- per metà indivisa in forza di successione al proprio genitore **** Omissis **** in forza di un testamento olografo pubblicato con verbale a rogito del Notaio **** Omissis **** di Latina del 08/03/1988, rep. n° 3733 raccolta n° 1112 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Latina in data 13/02/93 ai nn° 6307/4238;

- per l'altra metà indivisa in virtù di atto di donazione da parte della madre sig.ra **** Omissis ****, con atto a rogito del Notaio **** Omissis **** di Nettuno del 24/02/1990, ai nn° 8901/3775, trascritto a Roma 2 il 10/03/90 ai nn° 10508 / 7299.

Si osserva, infine, in ordine al diretto dominio in favore di **** Omissis **** che esiste un'affrancazione del canone da parte del sig. **** Omissis **** nei confronti dell'Università Agraria di Nettuno in virtù di atto trascritto a Roma 2 il 10/08/92 ai nn° 35776/23767.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma II aggiornate al 11/01/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Atto di compravendita
Iscritto a Roma II il 11/06/2007
Reg. gen. 46859 - Reg. part. 13652
Importo: € 187.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 125.000,00
Rogante: Notaio Maria Cortegiani
Data: 05/06/2007



N° repertorio: 28915
N° raccolta: 8025

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma II il 16/11/2015
Reg. gen. 45812 - Reg. part. 32693
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

L'elenco delle formalità pregiudizievoli è stato estratto dal certificato notarile datata 11 gennaio 2016 dal Notaio **** Omissis ****.

NORMATIVA URBANISTICA

La zona in cui è ubicato il fabbricato di cui l'appartamento oggetto di esecuzione fa parte, è individuata dall'attuale P.R.G. del Comune di Nettuno come zona "S1/E" per effetto della variante "S/1" approvata con Deliberazione di Giunta Regionale n° 647 del 12/02/1985.

La normativa recita: "...omissis... questa zona, valida per le borgate ed esterna alla vecchia S1 di cui al P.R.G. comprende aree delle borgate strettamente contermini a quelle già urbanizzate o in corso di avanzata urbanizzazione.

Questa zona costituisce un efficace raccordo tra le sparse situazioni edilizie dovute al processo spontaneo di crescita edilizia, dotando altresì tali nuovi aggregati di quelle attrezzature, aree e servizi necessari.

In tale zona si procederà per piani particolareggiati o per lottizzazioni convenzionate...omissis...

Valgono in tale zona i seguenti indici:

- indice di fabbricabilità comprensoriale=0,40 mc/mq;
- altezza massima degli edifici=7,50 mt;
- distacchi dai confini=5,00 mt;
- distacchi tra edifici nel rapporto 1:1;
- lotto minimo = 1.200,00 mq.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'intero fabbricato di cui l'appartamento in esame è parte fu edificato nel 1983 in assenza di concessione edilizia. Furono presentate successivamente al Comune di Nettuno diverse richieste di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85.

Dagli atti di compravendita si evince quanto segue:

- l'immobile in esame è stata realizzato in assenza di concessione edilizia ed, in merito a tale abusivismo, è stata rilasciata dal Comune di Nettuno in data 21 luglio 1996 la Concessione a Sanatoria n° 236 a seguito di domanda prot. 24514 del 31/12/1986; tale Concessione in Sanatoria è riferita al solo appartamento che si estendeva sull'intero piano terra della palazzina, denominato interno 1;
- successivamente, per frazionamento in tre unità immobiliari dell'esistente unico appartamento al piano terra,



il Comune di Nettuno ha rilasciato la Concessione a Sanatoria n° 365 in data 14 novembre 1996 (interno 1, interno 1/A ed interno 1/B): nel corso dei lavori eseguiti non è stata alterata la sagoma del fabbricato, la sua volumetria, l'aspetto architettonico ed i prospetti;

- con l'ultima variante rilasciata in data 4 marzo 1997 furono originate quattro unità immobiliari al piano terra denominate interno 1, interno 1/A, interno 1/B ed interno 1/C (quest'ultima oggetto di esecuzione immobiliare).

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.

Esiste per l'immobile condominiale il certificato di idoneità statica emesso dall'Ing. **** Omissis **** il 9 aprile 1996.

Esiste anche perizia giurata redatta dal Geom. **** Omissis **** giurata il 5 aprile 1996, sulla consistenza delle opere del fabbricato per il quale è stata richiesta la sanatoria ex L. 47/85 (primo terra del fabbricato).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Al momento, visti gli atti della presente esecuzione immobiliare, sembrano non essere più presenti vincoli od oneri condominiali da parte dell'esecutato.

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 Ripi nn° 13 (rampa) e 15 (ingresso condominiale), interno 1/C, piano terra

Trattasi di appartamento adibito ad abitazione (interno 1/C) e del garage (box A) ubicato al piano seminterrato sottostante, entrambi di proprietà dell'esecutato. L'abitazione è ubicata all'interno dello stabile ubicato in Via Ripi n° 13 (ingresso rampa ed appartamento) e n° 15 (ingresso edificio condominiale) in Nettuno, piano terra. L'edificio condominiale è disposto su tre piani fuori terra ed un piano seminterrato adibito a garage, accessibile mediante rampa condominiale. Dalla stessa rampa condominiale si accede anche al giardino di pertinenza dell'appartamento. Il fabbricato condominiale è inserito in un contesto residenziale di livello popolare ed è ubicato nella zona periferica del Comune di Nettuno, completamente urbanizzata, senza particolare vista panoramica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 46, Sub. 511, Categoria A3, Graffato con sub 506 (corte) - Fg. 32, Part. 46, Sub. 8, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 115.000,00

Lo scrivente ha adottato il metodo di stima sintetico comparativo basato sulle quotazioni dell'Osservatorio Mobiliare Italiano del 2° semestre 2023, zona D1, che forniscono un prezzo di vendita compreso tra 1.100,00 e 1.650 €/mq. Ho adottato un valore unitario pari a 1.350,00 €/mq date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile pignorato.

Sono inoltre stati consultati i dati di marzo 2024 di Tecnocasa.it che stima mediamente l'immobile in € 113.000,00, quelli di Casa.it che lo stima mediamente in € 115.000,00 e di Immobiliare.it che lo stima mediamente in € 108.000,00.

Nella stima è compresa l'incidenza del valore degli spazi comuni. Si sono inoltre considerate le spese inerenti la presentazione della CILA per la regolarizzazione del tramezzo interno eliminato e le spese per la regolarizzazione catastale. Tali spese sono stimabili, in via di massima, in € 5.000,00 da decurtare dal valore stimato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Nettuno (RM) - Via Ripi nn° 13 (rampa) e 15 (ingresso condominiale), interno 1/C, piano terra	86,73 mq	1.350,00 €/mq	€ 117.085,50	100,00%	€ 115.000,00
				Valore di stima:	€ 115.000,00

Valore di stima: € 115.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale ed urbanistica	5000,00	€

Valore finale di stima: € 110.000,00



Il deprezzamento indicato tiene conto degli oneri di regolarizzazione catastale ed urbanistica nel piano terra (eliminazione del tramezzo del disimpegno) e regolarizzazione urbanistica.

Tali oneri ammontano ad almeno € 5.000,00, determinando in tal modo un valore finale di stima dell'immobile, arrotondato in difetto, di € 110.000,00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva o particolarità da segnalare.

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 20/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Simonetti Piero

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Allegato A - Ultimo atto di compravendita (Aggiornamento al 05/06/2007)
- ✓ Foto - Allegato B - Foto acquisite durante il sopralluogo (Aggiornamento al 15/03/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Allegato C - Verbali di accesso eseguiti (Aggiornamento al 15/03/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Allegato D - Estratto di mappa
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Allegato E - Visure storiche dell'immobile
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Allegato F - Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - Allegato G - Rilievo quotato con stato attuale dei luoghi (Aggiornamento al 15/03/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato H - Concessione edilizia in sanatoria n° 236 (Aggiornamento al 21/07/1996)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato I - Concessione edilizia n° 365 (Aggiornamento al 14/11/1996)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato L - Variante concessione edilizia (Aggiornamento al 04/03/1997)
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - Allegato M - Relazione tecniche e grafici allegati all'ultimo progetto approvato
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato N - Certificato di idoneità statica (Aggiornamento al 09/04/1996)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato O - Attestato di Prestazione Energetica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Ripi n° 13 (rampa ed ingresso appartamento) e n° 15 (ingresso condominiale), interno 1/C, piano terra
Trattasi di appartamento adibito ad abitazione (interno 1/C) e del garage (box A) ubicato al piano seminterrato sottostante, entrambi di proprietà dell'esecutato. L'abitazione è ubicata all'interno dello stabile ubicato in Via Ripi n° 13 (ingresso rampa ed appartamento) e n° 15 (ingresso edificio condominiale) in Nettuno, piano terra. L'edificio condominiale è disposto su tre piani fuori terra ed un piano seminterrato adibito a garage, accessibile mediante rampa condominiale. Dalla stessa rampa condominiale si accede anche al giardino di pertinenza dell'appartamento. Il fabbricato condominiale è inserito in un contesto residenziale di livello popolare ed è ubicato nella zona periferica del Comune di Nettuno, completamente urbanizzata, senza particolare vista panoramica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 46, Sub. 511, Categoria A3, Graffato con sub 506 (corte) - Fg. 32, Part. 46, Sub. 8, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La zona in cui è ubicato il fabbricato di cui l'appartamento oggetto di esecuzione fa parte, è individuata dall'attuale P.R.G. del Comune di Nettuno come zona "S1/E" per effetto della variante "S/1" approvata con Deliberazione di Giunta Regionale n° 647 del 12/02/1985. La normativa recita: "...omissis... questa zona, valida per le borgate ed esterna alla vecchia S1 di cui al P.R.G. comprende aree delle borgate strettamente contermini a quelle già urbanizzate o in corso di avanzata urbanizzazione. Questa zona costituisce un efficace raccordo tra le sparse situazioni edilizie dovute al processo spontaneo di crescita edilizia, dotando altresì tali nuovi aggregati di quelle attrezzature, aree e servizi necessari. In tale zona si procederà per piani particolareggiati o per lottizzazioni convenzionate...omissis... Valgono in tale zona i seguenti indici: - indice di fabbricabilità comprensoriale=0,40 mc/mq; - altezza massima degli edifici=7,50 mt; - distacchi dai confini=5,00 mt; - distacchi tra edifici nel rapporto 1:1; - lotto minimo = 1.200,00 mq.

Prezzo base d'asta: € 110.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 636/2015 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 110.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via Ripi n° 13 (rampa ed ingresso appartamento) e n°15 (ingresso condominiale), interno 1/C, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 46, Sub. 511, Categoria A3, Graffato con sub 506 (corte) - Fg. 32, Part. 46, Sub. 8, Categoria C6	Superficie	86,73 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo, eseguito in data 15 marzo 2024, era in buono stato di conservazione e manutenzione. All'accesso il Custode Giudiziario nominato, **** Omissis ****, non ha potuto presenziare per un serio inconveniente occorso in concomitanza con le operazioni peritali. E' intervenuto il legale rappresentante dell'esecutato, Avv. **** Omissis ****, prima della chiusura delle operazioni peritali.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento adibito ad abitazione (interno 1/C) e del garage (box A) ubicato al piano seminterrato sottostante, entrambi di proprietà dell'esecutato. L'abitazione è ubicata all'interno dello stabile ubicato in Via Ripi n° 13 (ingresso rampa ed appartamento) e n° 15 (ingresso edificio condominiale) in Nettuno, piano terra. L'edificio condominiale è disposto su tre piani fuori terra ed un piano seminterrato adibito a garage, accessibile mediante rampa condominiale. Dalla stessa rampa condominiale si accede anche al giardino di pertinenza dell'appartamento. Il fabbricato condominiale è inserito in un contesto residenziale di livello popolare ed è ubicato nella zona periferica del Comune di Nettuno, completamente urbanizzata, senza particolare vista panoramica.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo del 15 marzo 2024 l'immobile era utilizzato esclusivamente dal sig. **** Omissis **** e non risultavano contratti di locazione in essere. L'immobile era libero e non utilizzato. Il debitore, infatti, occupa in modo saltuario l'immobile e prevalentemente nella stagione estiva.		

