

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Nuzzo Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 237/2023 del R.G.E.

## 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 .....	5
Parti Comuni .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali .....	6
Regolarità edilizia .....	6
Stima / Formazione lotti.....	6
Riepilogo bando d'asta .....	8
<b>Lotto Unico</b> .....	8
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 237/2023 del R.G.E. ....	9
<b>Lotto Unico</b> .....	9

## INCARICO

---

All'udienza del 09/07/2024, 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 10/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ciampino (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA- 76/C, interno C, piano S1.PT-PP

## DESCRIZIONE

---

TRATTASI DI VILLINO A SCHIERA IN FABBRICATO TRIFAMILIARE COMPOSTO DI PIANO SOTTOSTRADA, PIANO TERRENO, PIANO PRIMO E SOTTOTETTO COLLEGATI TRA LORO TRAMITE SCALA INTERNA E DISTINTO CON L'INTERNO 3 ED ANNESSO LOCALE GARAGE AL PIANO SOTTOSTRADA AL QUALE SI ACCEDE ANCHE DAL VANO SEMINTERRATO OLTRE CHE PATIO E GIARDINO AL P.T.-

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** - Villetta ubicata a Ciampino (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA- 76/C, interno C, piano S1.PT-PP

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

CI SI RIPORTA COMUNQUER ALLA RELAZIONE PRELIMINARE REDATTA DAL DELEGATO ALLA VENDITA NONCHE' CUSTODE GIUDIZIARIO-

## TITOLARITÀ

---

TITOLARE DELL'IMMOBILE PER QUANTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO E' LA PARTE ESECUTATA PER L'USUFRUTTO NELL'INTERO MA PER LA QUOTA PARI AD 1/2 PRO INDIVISO..

## CONFINI

IL COMPLESSO IMMOBILIARE E' POSTO A CONFINE CON ALLOGGIO INTERNO 2 - PARTICELLA N.1085 - PARTICELLA N. 1117 E 1170 SALVO SE ALTRI O VARIATI CONFINI--

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	140,00 mq	260,00 mq	0,18	186,00 mq	2,75 m	S1 - PT - PP
Autorimessa	40,00 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	2,70 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>226,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>226,00 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
	9	1169	9		A2	2	6	90 mq	728,2 €	t - 1 - s1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'IMMOBILE SI PRESENTA DIFFORME DA QUANTO ASSENTITO E DA QUANTO DENUNCIATO IN CATASTO URBANO PER L'ACCATASTAMENTO DI UNITA' IMMOBILIARE URBANA---

IN BUONA SOSTANZA L'IMMOBILE NASCE COME PIANO TERRENO, PIANO SOTTOTETTO E PIANO SOTTOSTRADA (S1)---

AL PIANO TERRENO TROVANO ALLOGGIO INGRESSO - ANGOLO COTTURA- CAMERA -BAGNO- RIPOSTIGLIO E

SCALA INTERNA PER IL PIANO SUPERIORE-  
DI FATTO

AL PIANO TERRENO E' STATO ABOLITO L'ANGOLO COTTURA CON VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO-

AL PIANO PRIMO ERA DESTINATA UNA INTERA ZONA SOTTOTETTO NON ABITABILE ATTESA LA SUA ALTEZZA UTILE NON CONFORME ALLE NORME SANITARIE IN QUANTO NON SUPERIORE A ML. 1,70 -

DI FATTO IL PIANO SOTTOTETTO E' STATO TRASFORMATO IN ABITATIVO CON DUE CAMERE DA LETTO E DUE BAGNI OLTRE IL BALCONE GIA' PREVISTO-

AL PIANO SOTTOSTRADA (S1) LA ORIGINARIA DESTINAZIONE A CANTINA E' STATA VARIATA IN RESIDENZIALE CON SALA HOBBY ED ANGOLO COTTURA : FERMO IL RESTO--

IN PRATICA TUTTO IL FABBRICATO HA SUBITO UNA VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI AMBIENTI NON SANATA E NON SANABILE SI' CHE IL TUTTO DOVRA' ESSERE RICONDOTTO NEL PRISTINO STATO CON ONERI DI SPESA CHE VERRANNO SOMMARIAMENTE INDICATI E DEFALCATI DAL VALORE TOTALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE--

## STATO CONSERVATIVO

---

IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE--

## PARTI COMUNI

---

IL COMPENDIO IMMOBILIARE IN TOTO SI COMPONE DI TRE ALLOGGI CHE HANNO IN COMUNE L'INGRESSO CARRABILE A MEZZO CANCELLO AUTOMATICO-

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

NULLA ALLO STATO DA SEGNALARE-

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

IMMOBILE REALIZZATO CON STRUTTURA PORTANTE IN ELEVAZIONE DI CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO E TAMPONATURE PERIMETRALI--

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

L'IMMOBILE E' OCCUPATO ED ABITATO DA PARTE 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 situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

IL FABBRICATO E' STATO COSTRUITO IN SEGUITO A PERMESSO PER COSTRUIRE N° 47/03 - PROT. 28717/03 - PRATICA EDILIZIA N. 4296--

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

---

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ciampino (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA- 76/C, interno C, piano S1.PT-PP  
TRATTASI DI VILLINO A SCHIERA IN FABBRICATO TRIFAMILIARE COMPOSTO DI PIANO SOTTOSTRADA, PIANO TERRENO, PIANO PRIMO E SOTTOTETTO COLLEGATI TRA LORO TRAMITE SCALA INTERNA E DISTINTO CON L'INTERNO 3 ED ANNESSO LOCALE GARAGE AL PIANO SOTTOSTRADA AL QUALE SI ACCEDE ANCHE DAL VANO SEMINTERRATO OLTRE CHE PATIO E GIARDINO AL P.T.-  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1169, Sub. 9, Categoria A2Valore di stima del bene: € 339.000,00  
SINTETICO COMPARATIVO-----  
PER LA DEFINIZIONE DEGLI ABUSI RILEVATI E PER LA CONDUZIONE DEI MEDESIMI NEL PRISTINO STATO NECESSITA UNA SPESA PARI AD €. 80.000,00 PER DEEMOLIZIONI- FORNITURE E POSA IN OPERA DEI MATERIALI IVI COMPRESSE LE SPESE TECNICHE ----  
PER CUI SI AVRA' UN PREZZO BASE D'ASTA PARI AD €. 259.000,00-- SU CUI ANDRA' CALCOLATO IL VALORE DELLA QUOTA DI USUFRUTTO--

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

<b>Bene N° 1</b> - Villetta Ciampino (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA- 76/C, interno C, piano S1.PT-PP	226,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 339.000,00		
				Valore di stima:	€ 339.000,00

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 13/08/2024

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

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - BANCA DATI IMMOBILIARI
- ✓ Altri allegati - TIPO MAPPALE

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ciampino (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA- 76/C, interno C, piano S1.PT-PP  
TRATTASI DI VILLINO A SCHIERA IN FABBRICATO TRIFAMILIARE COMPOSTO DI PIANO SOTTOSTRADA, PIANO TERRENO, PIANO PRIMO E SOTTOTETTO COLLEGATI TRA LORO TRAMITE SCALA INTERNA E DISTINTO CON L'INTERNO 3 ED ANNESSO LOCALE GARAGE AL PIANO SOTTOSTRADA AL QUALE SI ACCEDE ANCHE DAL VANO SEMINTERRATO OLTRE CHE PATIO E GIARDINO  
AL P.T.-  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1169, Sub. 9, Categoria A2

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 237/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ciampino (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA- 76/C, interno C, piano S1.PT-PP		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1169, Sub. 9, Categoria A2	<b>Superficie</b>	226,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE--		
<b>Descrizione:</b>	TRATTASI DI VILLINO A SCHIERA IN FABBRICATO TRIFAMILIARE COMPOSTO DI PIANO SOTTOSTRADA, PIANO TERRENO, PIANO PRIMO E SOTTOTETTO COLLEGATI TRA LORO TRAMITE SCALA INTERNA E DISTINTO CON L'INTERNO 3 ED ANNESSO LOCALE GARAGE AL PIANO SOTTOSTRADA AL QUALE SI ACCEDE ANCHE DAL VANO SEMINTERRATO OLTRE CHE PATIO E GIARDINO AL P.T.-		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**STUDIO TECNICO Geom. Mario NUZZO -**

Via A.Mammucari,153- 00049 VELLETRI -

Corso Della Repubblica,166- 00049 VELLETRI

Tel/Fax 06.9636480— 06.9633914--338.9521005

[mario-nuzzo@libero.it](mailto:mario-nuzzo@libero.it)

pec: [mario.nuzzo@geopec.it](mailto:mario.nuzzo@geopec.it)

TRIBUNALE DI VELLETRI-  
PROCEDURA ESECUTIVA N° 237/2023 -



NOTE TECNICHE SUPPLETIVE RELATIVE AL CALCOLO DEL VALORE DI USUFRUTTO-  
ILL.MO SIG. G.E.—

IL SOTTOSCRITTO GEOM. MARIO NUZZO AD INTEGRAZIONE DELLA DEPOSITATA  
CTU RIPORTA IL CALCOLO DELLA QUOTA DI USUFRUTTO FACENTE CAPO A PARTE  
ESECUTATA PER 1/2 DELL'INTERO GIUSTO ATTO DI PIGNORAMENTO NOTIFICATO IN  
DATA 30 MAGGIO 2023 ED A FIRMA DEGLI AVVOCATI ALBERTO TEDESCHI E  
DONATELLA ROSSI-

SI PREMETTE CHE IL VALORE DELL'USUFRUTTO SI OTTIENE MOLTIPLICANDO IL  
VALORE DELLA PIENA PROPRIETA' PER IL TASSO DI INTERESSE LEGALE ( DAL 1°  
GENNAIO 2023 IL TASSO DI INTERESSE LEGALE E' PARI AL 5% EX D.M. 13 DICEMBRE  
2022) PER IL COEFFICIENTE DERIVANTE DALL'ETA' DEL BENEFICIARIO (PARTE  
ESECUTATA NATA IL 01/4/1965--)-  
PER CUI SI AVRA':

---VALORE DI STIMA IMMOBILE

€. 259.000,00 X 5% = €. 12.950,00

---COEFFICIENTE BENEFICIARIO 20

€. 12.950,00 X 20 = 259.000,00

---QUOTA USUFRUTTO PARTE ESECUTATA

€. 259.000,00 : 2 = 129.500,00—

PER CUI LA QUOTA DI USUFRUTTO PRO INDIVISO PARI AD 1/2 DEL DIRITTO DA  
PORRE QUALE PREZZO BASE D'ASTA ASCENDE AD **€. 77.700,00—**

GEOM.MARIO NUZZO--

