
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Nuzzo Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 345/2019 del R.G.E.

contro

S.R.L,

S.R.L,

S.R.L,

S.R.L,

S.R.L,

S.R.L,



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
Precisazioni.....	4
Stato conservativo.....	4
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
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 345/2019 del R.G.E.....	9
Lotto Unico	9



INCARICO

All'udienza del 12/09/2019, 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 24/12/2019 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 Marino (RM) - VIA DELLA REPUBBLICA, 280/D - S.MARIA DELLE MOLE --MARINO, interno 1/D, piano PT-P

DESCRIZIONE

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SVILUPPANTESI SU DUE PIANI COLLEGATI DA SCALA INTERNA-FACENTE PARTE DI IMMOBILE COSTRUITA DA VILLINO QUADRIFAMILIARE-

La vendita del bene 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 Marino (RM) - VIA DELLA REPUBBLICA, 280/D - S.MARIA DELLE MOLE --MARINO, interno 1/D, piano PT-P

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 A QUANTO DEDOTTO NELLA RELAZIONE NOTARILE-

TITOLARITÀ

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

- S.R.L, (Proprietà 1/1)



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

- S.R.L, (Proprietà 1/1)

CONFINI

A CONFINE CON APPARTAMENTO DI PROPRIETA' ED APPARTAMENTI INTERNI 2 E 3/D -
SALVO SE ALTRI O VARIATI CONFINI-

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	160,00 mq	163,00 mq	1,00	163,00 mq	3,00 m	PT - P
Totale superficie convenzionale:				163,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				163,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	840	504		A2	4	6,5	163 mq	822,46 €	PT-P	

PRECISAZIONI

PER L'IMMOBILE PIGNORATO NECESSITA LA RICOSTITUZIONE DELLO STATUS QUO ANTE ATTESO CHE ATTUALMENTE LO STESSO E' STATO SUDDIVISO IN DUE UNTA' IMMOBILIARI COSTITUITE DA DUE APPARTAMENTI AL PIANO TERRENO ED AL PIANO PRIMO CON ACCESSO DALL'ESTERNO A MEZZO SCALA IN FERRO PER QUEST'ULTIMO-
AGLI ATTI NON RISULTA LA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO COSI' COME INDICATA NELLA RELAZIONE NOTARILE-

STATO CONSERVATIVO



IN BUONO STATO DDI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE-

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

IMMOBILE DI TIPOLOGIA ALLOGGIO IN RIFAMILIARE REALIZZATO CON STRUTTURA PORTANTE VERTICALE IN CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO-

STATO DI OCCUPAZIONE

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

NELLA PROPRIETA' E DISPONIBILITA' DELLA SOCIETA' ESECUTATA ED OCCUPATO DA TERZI PER I QUALI NON SI E' POTUTO DETERMINARE LA TIPOLOGIA DI OCCUPAZIONE-

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

FABBRICATO REALIZZATO CON CONCESSIONE EDILIZIA N.8066 DEL 27 MARZO 1969 E SUCCESSIVA VARIANTE N. 400/5 DEL 4 LUGLIO 2006-

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.

N ON SUSSISTE CORRISPONDENZA TRA L'ASSENTITO E STATO DEI LUOGHI--

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marino (RM) - VIA DELLA REPUBBLICA, 280/D - S.MARIA DELLE MOLE --MARINO, interno 1/D, piano PT-P
APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SVILUPPANTESI SU DUE PIANI COLLEGATI DA SCALA INTERNA-FACENTE PARTE DI IMMOBILE COSTRUITA DA VILLINO QUADRIFAMILIARE-
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 840, Sub. 504, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 326.000,00
sintetico comparativo - bollettino omi banca dati mercato immobiliare

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Marino (RM) - VIA DELLA REPUBBLICA, 280/D - S.MARIA DELLE MOLE -- MARINO, interno 1/D, piano PT-P	163,00 mq	2.000,00 €/mq	€ 326.000,00	100,00%	€ 326.000,00
Valore di stima:					€ 326.000,00

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 25/12/2019



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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - bollettino OMI



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marino (RM) - VIA DELLA REPUBBLICA, 280/D - S.MARIA DELLE MOLE --MARINO, interno 1/D, piano PT-P
APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SVILUPPANTESI SU DUE PIANI COLLEGATI DA SCALA INTERNA-FACENTE PARTE DI IMMOBILE COSTRUITA DA VILLINO QUADRIFAMILIARE-
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 840, Sub. 504, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 345/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Marino (RM) - VIA DELLA REPUBBLICA, 280/D - S.MARIA DELLE MOLE --MARINO, interno 1/D, piano PT-P		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 840, Sub. 504, Categoria A2	Superficie	163,00 mq
Stato conservativo:	IN BUONO STATO DDI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE-		
Descrizione:	APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SVILUPPANTESI SU DUE PIANI COLLEGATI DA SCALA INTERNA-FACENTE PARTE DI IMMOBILE COSTRUITA DA VILLINO QUADRIFAMILIARE-		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

