

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pistolesi Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 425/2023 del R.G.E.

promossa da

[illegible]

contro

[illegible]

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	3
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.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 425/2023 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14



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

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- _____

CONFINI

Via della Liberazione civ.68,(già via del Poligono civ.), proprietà Sbandi, area cortilizia di proprietà condominiale, salvi altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	22,11 mq	25,52 mq	1	25,52 mq	2,95 m	Terreno
Balcone scoperto	8,83 mq	9,70 mq	0,25	2,42 mq	0,00 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				27,94 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				27,94 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 15/11/1993		Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1310, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 62,00 Piano T Graffato 1313
Dal 15/11/1993 al 23/01/2013		Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1310, Sub. 6



		Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 25 mq Rendita € 374,43 Piano T Graffato 1313
Dal 23/01/2013 al 13/03/2024	2	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1310, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 25 mq Rendita € 400,25 Piano T Graffato 1313

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	1310	6		A2	2	vani 2,5	25 mq	374,43 €	T	1313

Corrispondenza catastale

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

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione non ha terreni di pertinenza esclusiva.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare è da ritenersi mediocre. L'impianto di riscaldamento non è funzionante in quanto manca sia la caldaia che i radiatori che sono stati asportati.

Nel balcone, da cui si accede all'appartamento è stato in parte asportato il pavimento per delle riparazioni non completate.

PARTI COMUNI

All'unità immobiliare oggetto di esecuzione si accede attraverso un'area cortilizia di proprietà condominiale dotata di cancello metallico per l'accesso pedonale e veicolare.





Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a ROMA2 il 25/02/2004

Reg. gen. 9294 - Reg. part. 6039

Quota: 1/1

A favore di Banca nazionale del Lavoro spa

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a ROMA il 16/11/2023

Reg. gen. 62616 - Reg. part. 44713

Quota: 1/1

A favore

Contro

NORMATIVA URBANISTICA

L'area di sedime del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Nettuno ricade in "Zona destinate a Residenza", sottozona G1 ZONA MISTA (art.19 delle N.T.A.) con la presente normativa:

Art.19 ZONA G1 : Zona mista

Tale zona riguarda aree non edificate o edificate solo parzialmente, situate in prossimità della fascia costiera di levante e particolarmente idonee per insediamenti di carattere turistico e ricettivo.

In essa si applicano le seguenti prescrizioni:

- a) Indice di edificabilità fondiaria, al netto di strade ed altri spazi pubblici esistenti, pari a 600 mc/mq.;
- b) Altezza massima assoluta pari a ml. 20,50, contenuta comunque in una volta e mezzo la larghezza della strada prospiciente, nel caso di copertura a tetto l'altezza va riferita al piano superiore da gronda e l'inclinazione del tetto non potrà superare il 30%;
- c) Distacchi minimi dalle strade e dai confini di proprietà pari a metri 5,00;
- d) Superficie minima del lotto pari a mq. 500.

I piani particolareggiati di esecuzione del P.R.G. rispecchieranno le cubature esistenti nelle aree già edificate e l'indice di fabbricabilità fondiario di 6,00 mc/mq., l'altezza massima di ml. 20,50 e l'adozione di tipi edilizi in linee aperte, per le aree ancora libere; dovranno altresì prevedere, oltre ad una efficiente rete viaria, congrui spazi per verde pubblico ed attrezzatura adeguati alle particolari ed importanti funzioni attribuite a questa zona.

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 risulta agibile.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare a destinazione residenziale oggetto di esecuzione fa parte è stato realizzato in virtù di Licenza di Costruzione prat.ed. n.2253/A5 rilasciata dal sindaco del Comune di Nettuno in data 12.10.1965 a seguito di domanda prot. 6169 del 22.05.1965 e successiva domanda prot. 7228 del 16.06.1965.

Parere espresso dalla Commissione Edilizia in data 22.06.1965.

Un successivo elaborato grafico venne approvato dalla Commissione Edilizia del 17.11.1967 delibera 2253/45 con assenso rilasciato in data 21/09/1967.

L'elaborato grafico assentito, relativamente all'unità immobiliare in oggetto, risulta conforme allo stato di fatto.

Il certificato di abitabilità relativo all'intera palazzina è stato rilasciato a seguito di domanda della Soc.Edilizia Immobiliare OTTOLINI p.a. del 06.10.1967 e sulla scorta dei verbali di ispezione dell'ufficiale sanitario dott. Paolo Ferrieri del 10.10.1967 e del tecnico comunale geom. Angelo Morelli del 13.11.1967.

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, 68 (già via del Poligono,5), edificio A5, interno 4, piano T

Unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano terra o rialzato con accesso indipendente dal cortile interno attraverso un balcone di proprietà esclusiva, distinta con il numero interno 4, composta da ingresso-soggiorno, cucina, bagno e ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1310, Sub. 6, Categoria A2, Graffato 1313

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

Valore di stima del bene: € 42.000,00

Al fine della determinazione del valore venale “di mercato” della proprietà oggetto di procedura, si è tenuto conto dell’epoca di costruzione, dello stato di manutenzione e conservazione, dell’ubicazione, del taglio, dello stato dell’impiantistica e delle caratteristiche generali e costruttive del cespite in oggetto.

Si è quindi ritenuto di applicare al valore medio di zona, riferito alla superficie lorda vendibile e alla tipologia residenziale, opportuni coefficienti correttivi per tener conto di quanto sopra sinteticamente elencato. La determinazione del valore venale commerciale residenziale, è stata eseguita secondo la comune pratica professionale con il criterio a mq. di superficie lorda o superficie commerciale, ragguagliata con i criteri di calcolo previsti dal DPR n.138/98, (superficie commerciale), tenendo conto dapprima delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio riferiti al primo semestre del 2023 redatte sulla base di suddivisioni del territorio comunale in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.).

Si è proceduto, parallelamente, ad interpellare le principali agenzie immobiliari di zona al fine di elaborare una seconda stima "comparativa" eseguita confrontando le offerte prezzi per compravendita di immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto della presente procedura. La stima

Alla luce delle caratteristiche costruttive e dello stato di conservazione del manufatto, tenuto conto dell'ubicazione, della dotazione dei servizi e del taglio dell'unità immobiliare, è stato ritenuto congruo il valore di stima a metro quadro, di euro 1.500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Nettuno (RM) - via della Liberazione, 68 (già via del Poligono,5), edificio A5, interno 4, piano T	27,94 mq	1.500,00 €/mq	€ 41.910,00	100,00%	€ 42.000,00
				Valore di stima:	€ 42.000,00

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 14/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pistolesi Fabrizio



LOTTO UNICO

- Cinema Nr.: DICTOI ECI EA0B0I7IN Emmaus Nr.: ADI0BADEE C D A NR CA 9 CariaH: 707anENNtkttkkNdn2aknknNc2d4NA44

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - via della Liberazione, 68 (già via del Poligono,5), edificio A5, interno 4, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1310, Sub. 6, Categoria A2, Graffato 1313	Superficie	27,94 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'unità immobiliare è da ritenersi mediocre. L'impianto di riscaldamento non è funzionante in quanto manca sia la caldaia che i radiatori che sono stati asportati. Nel balcone, da cui si accede all'appartamento è stato in parte asportato il pavimento per delle riparazioni non completate.		
Descrizione:	Unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano terra o rialzato con accesso indipendente dal cortile interno attraverso un balcone di proprietà esclusiva, distinta con il numero interno 4, composta da ingresso-soggiorno, cucina, bagno e ripostiglio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla proprietaria in maniera occasionale prevalentemente nei mesi estivi, essendo la stessa residente in altra città.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 27/04/2016
Reg. gen. 19214 - Reg. part. 3104
Importo: € 2.500,00
A favore di Condominio SCACCIAPENSIERI
Contro DI LORETO Daniela
Capitale: € 1.117,47

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a ROMA2 il 25/02/2004
Reg. gen. 9294 - Reg. part. 6039
Quota: 1/1
A favore di Banca nazionale del Lavoro spa
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a ROMA il 16/11/2023
Reg. gen. 62616 - Reg. part. 44713
Quota: 1/1
A favore di Condominio SCACCIAPENSIERI
Contro DI LORETO Daniela

