TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Centorrino Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 165/2015 del R.G.E.

promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA
Codice fiscale: 09339391006
Via Vittorio Veneto, 119
Roma

contro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CENTORRINO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64a29c7b741a34734eb3a80cb5a9930b

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 5
- Dati Catastali 7
- Precisazioni 7
- Patti 7
- Stato conservativo 7
- Parti Comuni 7
- Servitù, censo, livello, usi civici 7
- Caratteristiche costruttive prevalenti 8
- Stato di occupazione 8
- Provenienze Ventennali 8
- Formalità pregiudizievoli 10
- Normativa urbanistica 11
- Regolarità edilizia 11
- Vincoli od oneri condominiali 11

Stima / Formazione lotti 11
Riepilogo bando d'asta 15
- **Lotto Unico** 15

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 165/2015 del R.G.E. 16
- **Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 160.500,00** 16

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CENTORRINO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64a29c7b741a34734eb3a80cb5a9930b

INCARICO

In data 13/01/2016, il sottoscritto Geom. Centorrino Roberto, con studio in Vicolo Bellonzi, 2 - 00049 - Velletri (RM), email robertocentorrino@gmail.com, PEC robertocentorrino@pec.it, Tel. 06 9641851 - 06 97609323, Fax 06 83653155, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Spino Bianco, 13, interno 1, piano T - S1

DESCRIZIONE

Appartamento sito in Nettuno, via Spino Bianco n. 13 già n. civico 11, posto al Piano Terra con annesso giardino e al piano seminterrato ci sono due garage.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Spino Bianco, 13, interno 1, piano T - S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

-
-
-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CENTORRINO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64a29c7b741a34734eb3a80cb5a9930b

-
-

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

-
-
-
-
-

CONFINI

Dal lato Nord dell'appartamento è possibile accedere alla corte esclusiva confinante con la proprietà del Sig.. Lo stesso confina ad Est con la proprietà del Sig. mentre i lati Sud ed Est con la corte comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,72 mq	95,77 mq	1,00	95,77 mq	2,90 m	Piano Terra
Autorimessa	73,77 mq	88,95 mq	0,50	44,48 mq	0,00 m	Piano Seminterrato
Balcone scoperto	20,01 mq	20,01 mq	0,25	5,00 mq	0,00 m	Piano Terra
Portico	6,56 mq	6,56 mq	0,60	3,94 mq	0,00 m	Piano Terra
Portico	21,95 mq	21,95 mq	0,60	13,17 mq	0,00 m	Piano Seminterrato
			Totale superficie convenzionale:	162,36 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	162,36 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CENTORRINO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64a29c7b741a34734eb3a80cb5a9930b

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **31/03/1993** al **08/07/1993**	- livellario fino al 08/07/1993; diritto del concedente fino al 08/07/1993	Catasto **Fabbricati** Fg. 13, Part. 230, Sub. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 546,15 Piano T Graffato 5
Dal **31/03/1993** al **08/07/1993**	ivellario fino al 08/07/1993; diritto del concedente fino al 08/07/1993	Catasto **Fabbricati** Fg. 13, Part. 230, Sub. 6 Categoria C6 Cl.4, Cons. 35 Rendita € 265,72 Graffato 9
Dal **31/03/1993** al **08/07/1993**		Catasto **Fabbricati** Fg. 13, Part. 230, Sub. 8 Categoria C6 Cl.1, Cons. 45 Superficie catastale 74 Rendita € 213,81 Piano S1
Dal **08/07/1993** al **24/11/1994**	, livellario fino al 08/07/1993; , diritto del concedente fino al 27/09/2001.	Catasto **Fabbricati** Fg. 13, Part. 230, Sub. 8 Categoria C6 Cl.1, Cons. 45 Superficie catastale 74 Rendita € 213,81 Piano S1
Dal **08/07/1993** al **02/11/2000**	livellario fino al 02/11/2000; , diritto del concedente fino al 02/11/2000.	Catasto **Fabbricati** Fg. 13, Part. 230, Sub. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 4.5 Rendita € 546,15 Piano T Graffato 5
Dal **08/07/1993** al **25/09/2001**	ivellario fino al 25/09/2001; Categoria C6 , DIRITTO DEL COCEDENTE FINO AL 25/09/2001.	Catasto **Fabbricati** Fg. 13, Part. 230, Sub. 6 Cl.4, Cons. 35 Superficie catastale 96,00 Rendita € 514,50 Graffato 9
Dal **24/11/1994** al **27/09/2001**	01/08/1981, nuda proprietà per 1/3;	Fg. 13, Part. 230, Sub. 8 Categoria C6 Cl.1, Cons. 45 Superficie catastale 74 Rendita € 213,81 Piano S1
Dal **02/11/2000** al **27/09/2001**	nata a il proprietà superficiaria di 1/2, fino al 27/09/2001;	Catasto **Fabbricati** Fg. 13, Part. 230, Sub. 2 Categoria A7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CENTORRINO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64a29c7b741a34734eb3a80cb5a9930b

	nato a il proprietà superficiaria di 1/2, fino al 27/09/2001; , diritto del concedente fino al 27/09/2001.	Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 546,15 Graffato T
Dal **25/09/2001** al **27/09/2001**	0	Catasto **Fabbricati** Fg. 13, Part. 230, Sub. 6 Categoria C6 Cl.4, Cons. 35 Superficie catastale 96,00 Rendita € 514,50 Graffato 9
Dal **27/09/2001** al **18/08/2002**	S	Catasto **Fabbricati** Fg. 13, Part. 230, Sub. 2 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale 96,00 Rendita € 522,91 Graffato 5
Dal **27/09/2001** al **09/11/2015**		Catasto **Fabbricati** Fg. 13, Part. 230, Sub. 8 Categoria C6 Cl.1, Cons. 45 Superficie catastale 74 Rendita € 213,81 Piano S1
Dal **13/08/2002** al **09/11/2015**	Categoria A7 ; 0	Catasto **Fabbricati** Fg. 13, Part. 230, Sub. 2 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale 96,00 Rendita € 522,91 Piano T Graffato 5
Dal **25/09/2002** al **09/11/2015**		Catasto **Fabbricati** Fg. 13, Part. 230, Sub. 501 Categoria C6 Cl.4, Cons. 35 Superficie catastale 35 Rendita € 265,72

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CENTORRINO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64a29c7b741a34734eb3a80cb5a9930b

	0	Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	230	2		A7	1	4,5	96	522,91	T	5
	13	230	501		C6	4	35	35	265,72	S1	
	13	230	8		C6	1	45	74	213,81	S1	

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.

Il sottoscritto precisa che a seguito degli accertamenti fatti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nettuno, sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi al Piano Seminterrato ossia riportarlo allo stato garage eliminando le tramezzature interne e la scala a chiocciola interna, create per la formazione di ambienti utilizzati ad uso abitativo. Il sottoscritto, precisa che le spese per il ripristino dello stato dei luoghi, saranno conteggiate e detratte all'interno della stima, pertanto saranno a carico dell'acquirente.

PATTI

L'immobile, risulta occupato dagli esecutati; non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile nel suo insieme, presenta un ottimo stato conservativo delle finiture interne, con facciate esterne intonacate e tinteggiate di colore giallo ocra.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono: il vialetto per accedere alla propretà dell'esecutati, e la corte condominiale distinti in Catasto al foglio 13 particella 230 subalterno 4.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CENTORRINO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64a29c7b741a34734eb3a80cb5a9930b

Per patto espresso gli immobili acquistati hanno la servitù attiva di attingere acqua dal pozzo esistente nella limitrofa proprietà della Signora Detta proprietà cesserà di diritto qualora gli immobili vengano allacciati alla condotta idrica pubblica

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di esecuzione posto al piano terra, e seminterrato. Il fabbricato è stato realizzato tramite muratura portante parte a blocchetti e parte in cemento, i solai in c.a., la copertura è a terrazzo e parte a tetto ad una falda in cemento armato.

Le facciate sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore giallo ocra. I due piani sono collegati tramite una scala a chicciola interna in ferro.

I pavimenti interni sono composti da mattoni in gres ceramico cm. 30x30 in tutti gli ambienti. Le pareti interne sono rifinite con intonaci civili tinteggiati di vari colori; maiolicati ai vani bagno fino all'altezza di ml. 2.00, ed alle pareti dell'angolo cottura fino all'altezza di ml. 1,80. L'appartamento presenta una porta d'ingresso in legno; porte interne del tipo in legno tamburato; finestre e porte finestre sempre in finto legno e vetro, parte delle finestre sono chiuse con persiane e parte da serrande in plastica per la chiusura esterna. L'impianto elettrico è del tipo sfilabile regolarmente funzionante.

Impianto Idrico completo nei vani bagno e cucina con adduzione di acqua da pozzo privato.

Gli apparecchi igienico-sanitari sono in vetro-china bianchi del tipo medio con rubinetteria in ottone cromato del tipo pesante. Il riscaldamento avviene mediante piastre radianti in alluminio alimentate da caldaia a metano, con tubazioni in rame. In generale l'appartamento è in buone condizioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da (
Usufrutto con diritto di accrescimento per 1/1 in regime di comunione dei beni con Usufrutto con diritto di accrescimento per 1/1 in regime di comunione dei beni con nuda proprietà per 1/3; , nuda proprietà per 1/3;
 nuda proprietà per 1/3;

esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Dal 04/10/1973
al 21/07/1983</td><td rowspan="5">proprietaria per (intero) Vende ai Signori -

con
C.F. dichiarato
la</td><td colspan="4">VENDITA</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>GIOVAMBATTISTA GHI - Notaio</td><td>04/10/1973</td><td>22351</td><td>10604</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>CONSERVATORIA DEI RR. II. DI ROMA 2</td><td>16/10/1973</td><td>29599</td><td>25148</td></tr>
</table>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CENTORRINO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64a29c7b741a34734eb3a80cb5a9930b

	superficie di mq. 6.210	**Registrazione**			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		in Anzio	22/10/1973	2154	18
Dal **21/07/1983** al **27/09/2001**	Per DIVISIONE:	**DIVISIONE - DONAZIONE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
	proprietario che accetta e riceve la superficie di mq. 2351;	GIOVAMBATTISTA GHI Notaio	21/07/1983	34870	17499
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
	dichiarato				
	proprietaria che accetta e riceve la quota di superficie di mq. 3890. Per DONAZIONE da	**Registrazione**			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
	a il	ANZIO	08/08/1983	1721	29
	Dichiarano di accettare una superficie di terreno di mq. 1390, stralciata dalla maggior superficie di mq. 3859				
Dal **19/05/1987** al **27/09/2001**		**SUCCESSIONE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
	C.F. dichiarato e deceduta a Nettuno il 19/05/1987 - DONA A - , nato a il		19/05/1987		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
	(coniuge); -		08/04/1992		12240
	il	**Registrazione**			
	(figlia); - nato a	**Presso**	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
	(figlio);	UFFICIO DEL REGISTRO DI ANZIO	18/11/1991	20	59
Dal **02/11/2000** al **27/09/2001**		**SUCCESSIONE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
	deceduto a Nettuno il 02/11/2000; DONA A -		02/11/2000		
		Trascrizione			
	(figlia); -	**Presso**	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
	(figlio);				
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CENTORRINO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64a29c7b741a34734eb3a80cb5a9930b

		Ufficio delle Entrate Roma 8 - Sezione staccata di Anzio	16/03/2001	2	18
Dal **27/09/2001**	e , . che acquistano in comunione legale L'USUFRUTTO; , nata a nata a , nato a Acquistano in parti uguali la NUDA PROPRIETA'	**VENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		PANTALEO SANDRO - Notaio	27/09/2001	29208	15456
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			05/10/2001	3949	2756 - 2757
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio delle Entrate Roma 8	16/10/2001	1500	1V

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
  Iscritto a conservatoria di roma 2 il 23/07/2008
  Reg. gen. 43827 - Reg. part. 9918
  Importo: € 247.500,00
  Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
  Trascritto a conservatoria di roma 2 il 14/05/2015
  Reg. gen. 18613 - Reg. part. 13480
  A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA
  Contro
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CENTORRINO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64a29c7b741a34734eb3a80cb5a9930b

NORMATIVA URBANISTICA

ZONA S2 : Zona rurale

In tale zona sono consentite le costruzioni necessarie per la conduzione agricola e limitatamente anche di tipo residenziale.

Nel caso di costruzioni singole, esse potranno essere autorizzate su lotti non inferiori a mq. 5.000 con indice di fabbricabilità fondiario di 0,05 ed una altezza massima non inferiore a ml. 7,50.

È obbligatorio il rispetto delle alberature esistenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato con licenza edilizia per Es

Il progetto prevedeva la costruzione di una casetta comprendente un appartamento sito al terra rialzato come da progetto allegato. Tale progetto prevedeva oltre il piano terra rialzato anche il piano seminterrato con un garage ed una cantina.

Successivamente per l'immobile intestato alla Signora per difformità realizzate sia al piano terra che al piano seminterrato è stata presentata in data 22/03/1986 con prot. n. 2451/86 la richiesta della domanda di concessione in sanatoria ai sensi della Legge 47/85, pratica n. 4196. Alla data 18/09/2001 è stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria a nome dei Signori e divenuti proprietari a seguito di succesione della mamma deceduta in data 19/05/1987 a Nettuno.

Il sottoscritto, precisa che a seguito di accertamenti presso l'Ufficio Tecnico competente, la variazione d'uso apportata al Piano Seminterrato non è condonabile, pertanto sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi alla situazione precedente, ossia garage.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CENTORRINO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64a29c7b741a34734eb3a80cb5a9930b

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 Spino Bianco, 13, interno 1, piano T - S1
  Appartamento sito in Nettuno, via Spino Bianco n. 13 già n. civico 11, posto al Piano Terra con annesso giardino e al piano seminterrato ci sono due garage. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 230, Sub. 2, Categoria A7, Graffato 5 - Fg. 13, Part. 230, Sub. 501, Categoria C6 - Fg. 13, Part. 230, Sub. 8, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 160.500,00
  Il criterio di stima adottato per la valutazione in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato degli immobili e cioè del loro valore in comune commercio, tenuto conto: 1)dalle caratteristiche estrinsiche quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi pubblici di acqua, telefono, trasporti, collegamenti viari con centri economici del circondario ecc; 2) dalle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, l'igienicità, la funzionalità ecc; 3) dall'andamento dei prezzi di mercato dei beni simili, come rilevati sia presso agenzie immobiliari in loco, oltre che verifiche presso l'osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate. Tanto premesso, la stima viene eseguita adottando i due seguenti metodi: a) metodo sintetico, in base al parametro "metro quadrato" b) metodo analitico, a "capitalizzazione del reddito" che fornisce un utile controllo del valore. DETERMINAZIONE DEL VALORE CON IL METODO SINTETICO In base alle predette considerazioni si è determinato un prezzo medio unitario del parametro di valutazione della consistenza immobiliare, ricavato dividendo i beni simili per i rispettivi metri quadrati, pertanto si valuta come segue: appartamento per civile abitazione posto al piano seminterrato superficie convenzionale commerciale mq. 162,36 x 1.300,00 = €. 211.068,00. DETERMINAZIONE DEL VALORE CON IL METODO ANALITICO Stante l'ubicazione, la consistenza e lo stato di conservazione, per l'immobile in oggetto, si può ipotizzare la seguente rendita lorda (€. 500,00 mese. per cui si avrà una rendita lorda annua di €. 6.000,00. Dalla predetta rendita lorda, vanno apportate le seguenti detrazioni percentuali per: a) lavori periodici di ordinaria manutenzione media annua 2% b) sfitto ed insolvibilità media annua 5% c) quota ammortamento media annua 3% d) imposizio0ne fiscali 20% sommano una percentuale di detrazione del 30%
  Da ciò si deduce quindi la seguente rendita lorda: - rendita netta annua €. 4200,00 Capitalizzando quindi i predetti valori al tasso medio d'investimento per bene simili del 3% si ha il seguente valore capitale 140.000,00. Mediando i due valori, quello ottenuto con metodo sintetico e quello con metodo analitico si avrà: (140.000,00 + 211.068,00):2 = €. 175.534,00 che rappresenta il valore dell'unità immobiliare. Da questo importo vanno detratte le spese per il ripristino dello stato dei luoghi che ammontano a circa €. 15.000 (comprese spese tecniche). Quindi si avrà: €. 175.534,00 - 15.000,00 = €. 160.534,00 arrotondato a €. 160.500,00 che rappresenta il valore a base d'asta dell'unità immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Nettuno (RM) - Via Spino Bianco, 13,	162,36 mq	0,00 €/mq	€ 160.500,00	100,00	€ 160.500,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CENTORRINO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64a29c7b741a34734eb3a80cb5a9930b

interno 1, piano T - S1					
				Valore di stima:	€ 160.500,00

Valore finale di stima: **€ 160.500,00**

Le spese per il ripristino dello stato dei luoghi come da progetto approvato del Piano Seminterrato, sono state conteggiate all'interno della stima, pertanto le spese previste sono pari a 15.000,00 (comprensive di spese tecniche) e detratte dal totale di 175.000,00 (valore arrotondato) saranno a carico della parte acquirente.

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 04/11/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Centorrino Roberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di giuramento
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota di trascrizione pignoramento
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato Notarile
- ✓ N° 1 Altri allegati - Relazione preliminare
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure catastali
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetrie immobili
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Licenza edilizia del 1975
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Condono edilizio
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato idoneità statica
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CENTORRINO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64a29c7b741a34734eb3a80cb5a9930b

- ✓ N° 5 Atto di provenienza - Atti di provenienza - donazioni - divisioni- successioni- compravendita
- ✓ N° 1 Foto - Relazione fotografica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CENTORRINO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64a29c7b741a34734eb3a80cb5a9930b

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Spino Bianco, 13, interno 1, piano T - S1
  Appartamento sito in Nettuno, via Spino Bianco n. 13 già n. civico 11, posto al Piano Terra con annesso giardino e al piano seminterrato ci sono due garage. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 230, Sub. 2, Categoria A7, Graffato 5 - Fg. 13, Part. 230, Sub. 501, Categoria C6 - Fg. 13, Part. 230, Sub. 8, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: ZONA S2 : Zona rurale In tale zona sono consentite le costruzioni necessarie per la conduzione agricola e limitatamente anche di tipo residenziale. Nel caso di costruzioni singole, esse potranno essere autorizzate su lotti non inferiori a mq. 5.000 con indice di fabbricabilità fondiario di 0,05 ed una altezza massima non inferiore a ml. 7,50. È obbligatorio il rispetto delle alberature esistenti.

Prezzo base d'asta: **€ 160.500,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CENTORRINO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64a29c7b741a34734eb3a80cb5a9930b

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 165/2015 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 160.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via Spino Bianco, 13, interno 1, piano T - S1		
Diritto reale:	Usufrutto Nuda proprietà	**Quota**	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 230, Sub. 2, Categoria A7, Graffato 5 - Fg. 13, Part. 230, Sub. 501, Categoria C6 - Fg. 13, Part. 230, Sub. 8, Categoria C6	**Superficie**	162,36 mq
Stato conservativo:	L'immobile nel suo insieme, presenta un ottimo stato conservativo delle finiture interne, con facciate esterne intonacate e tinteggiate di colore giallo ocra.		
Descrizione:	Appartamento sito in Nettuno, via Spino Bianco n. 13 già n. civico 11, posto al Piano Terra con annesso giardino e al piano seminterrato ci sono due garage.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore/coniuge/figli/comproprietario non esecutato		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CENTORRINO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64a29c7b741a34734eb3a80cb5a9930b