

TRIBUNALE DI VELLETRI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Nuzzo Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 219/2024 del R.G.E.

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	3
Confini.....	3
Consistenza.....	4
Dati Catastali.....	4
Precisazioni	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
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 219/2024 del R.G.E.....	10
Lotto Unico	10

INCARICO

All'udienza del _____, 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 _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Gavignano (RM) - VIA FONTANA PARADISO,23 GIA' VIA DEL LAVATOIO ,100, piano S1.PT-PP

DESCRIZIONE

TRATTASI DI APPARTAMENTO IN VILLA COSTITUITA DA DUE UNITA' IMMOBILIARI CON CARATTERISTICA SPECULARE CON ANNESSO APPEZZAMENTO DI TERRENO IVI INSISTENTE VANO PISCINA ED ACCESSORI-

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** - Villa ubicata a Gavignano (RM) - VIA FONTANA PARADISO,23 GIA' VIA DEL LAVATOIO ,100, 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.

TITOLARITÀ

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

TITOLARE DELL'IMMOBILE E' PARTE ESECUTATA -

CONFINI

POSTO A CONFINO CON DISTACCO DALLA STRADA DI ACCESSO, DISTACCO PROPRIETA' PARTICELLE CATASTALI NN.316 E 379--

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa	177,00 mq	187,00 mq	100	200,00 mq	3,00 m	RIALZATO
Posto auto coperto	80,00 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	2,10 m	S1
Totale superficie convenzionale:				280,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				280,00 mq		

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
	16	152	501		G	2	80	91 mq	95,03 €	PT/S1	152
	16	152	4		A8	1	10	177 mq	826,33 €	PT-PP	152

PRECISAZIONI

IN PRIMO LUOGO SI PRECISA CHE L'INDIVIDUAZIONE DE TOPONOMASTICA RIPORTA L'IMMOBILE CATASTALMENTE ALLA VIA DEL LAVATOIO, 100--- IL PIGNORAMENTO E' STATO NOTIFICATO CON INDIRIZZO ALLA VIA FONTANA PARADISO, 10 E LE INDICAZIONI GOOGLE COLLOCANO L'IMMOBILE IN CONTRADA CONA DEL MONTE ,25-

L'IMMOBILE IN OGGETTO SI PRESENTA CON NUMEROSE ANOMALIE SIA NEI SERVIZI CHE DI SEGUITO VERRANNO ELENCATI SIA NELLE CONFORMITA' EDILIZIE CHE VERRANNO TRATTATE SUCCESSIVAMENTE- IN MERITO A SERVIZI ED IMPIANTI SI PRECISA CHE:

--- L'INGRESSO AL COMPENDIO IMMOBILIARE AVVIENE CON CANCELLO PEDONALE E CARRABILE E RELATIVO VIALE CHE INSISTONO SULLA PARTICELLA N. 379 DI PROPRIETA' DI TERZI ESTRANEI ALLA PROCEDURA-

---LO STESSO COMPENDIO NON E' PROVVISORIO DI ADDUZIONE IDRICA COMUNALE BENSÌ SI AVVALE DI FORNITURA DI ACQUA (NON E' DATO SAPERE SE POTABILE O MENO) PROVENIENTE DA SORGENTE

NATURALE UBICATA SU PROPRIETA' DI TERZI ESTRANEI ALLA PROCEDURA CHE ALIMENTA SERBATOI DI RACCOLTA E SUCCESSIVA DISTRIBUZIONE-

---L'IMPIANTO DI RACCOLTA E SCARICO DELLE ACQUE CHIARE E NERE AVVIENE A MEZZO FOSSE BIOLOGICHE DI RACCOLTA E SMALTIMENTO PER ASSORBIMENTO COLLOCATE SU TERRENO DI TERZI ESTRANEI ALLA PROCEDURA-

---L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E' ALIMENTATO DA BOMBOLONE DI STIPAGGIO GAS UBICATO SU TERRENO DI TERZI ESTRANEI ALLA PROCEDURA-

E' EVIDENTE CHE DETTE ANOMALIE INCIDERANNO SUL PREZZO BASE D'ASTA DEL COMPENDIO ATTESO CHE LA SPESA PER LA SISTEMAZIONE DELLE STESSE ANDRA' A DEFALCARSI DAL CITATO PREZZO BASE-

STATO CONSERVATIVO

IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE PUR SE ABBISOGNA DI QUALCHE INTERVENTO ESTERNO DI TINTEGGIATURA--

PARTI COMUNI

SI TENGA NEL DEBITO CONTO CHE IL COMPENDIO IMMOBILIARE E' COSTITUITO DA FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE CON DUE APPARTAMENTI IN TOTO OLTRE CHE L'ATTINENZA SCOPERTA A GIARDINO - IL TUTTO - COME DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - CATASTALMENTE AL FOGLIO N. 16 DEL COMUNE DI GAVIGNANO CON LA PARTICELLA N. 152 GRAFFATA AL FABBRICATO OVE TROVA UBICAZIONE SIA L'APPARTAMENTO DI PARTE ESECUTATA CHE L'ALTRO APPARTAMENTO DI PROPRIETA' DI TERZI ESTRANEI ALLA PROCEDURA : L'ATTINENZA SCOPERTA A GIARDINO -PERTANTO- E' DI PERTINENZA DI ENTRAMBE LE UNITA' IMMOBILIARI COSI' COME L'INGRESSO DALLA PUBBLICA VIA ,L'ADDUZIONE IDRICA ANZIDETTA E RELATIVE FOSSE BIOLOGICHE-

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NON SUSSISTONO VINCOLI--

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

TRATTASI DI FABBRICATO REALIZZATO CON STRUTTURA MISTA IN MURATURA E CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO IN ELEVAZIONE-

STATO DI OCCUPAZIONE

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DA PARTTE ESECUTATA E DAL SUO NUCLEO FAMILIARE--

CI SI RIPORTA ALLA RELAZIONE PRELIMINARE REDATTA DALL'AVV. ROBERTO CORI N.Q.-

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 diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

PER DETTO IMMOBILE RISULTA RILASCIATA LICENZA EDILIZIA N° 21 IN DATA 27 NOVEMBRE 1970 SULLA SCORTA DI PROGETTO DI COSTRUZIONE APPROVATO DALLA COMMISSIONE EDILIZIA DEL COMUNE DI GAVIGNANO IN DATA 24 NOVEMBRE 1970-

IN MERITO ALLA REGOLARITÀ EDILIZIA SI RILEVA QUANTO SEGUE-

IL FABBRICATO - NEL SUO INSIEME- SI RESENTA CON NUMEROSI ABUSI EDILIZI NON SANATI E NON SANABILI TRA I QUALI:

--- REALIZZAZIONE DI VANO PISCINA DELLA SUPERFICIE DI OLTRE MQ. 100 SUL TERRENO COMUNE INDICATO CON LA PARTICELLA CATASTALE 152 --

---REALIZZAZIONE E TRASFORMAZIONE DELL'INTERO SOTTOTETTO DELLO STABILE IN SUPERFICIE RESIDENZIALE NON PREVISTA NELL'ELABORATO PLANIMETRICO-

---VARIAZIONI DI DISTRIBUZIONE INTERNA CHE INTERESSANO L'INGRESSO ALL'APPARTAMENTO, IL VANO CUCINA E LA DISTRIBUZIONE DEI VANI AL PIANO PRIMO OLTRE CHE LA REALIZZAZIONE NON PREVISTA DI VANO SCALA PER L'ACCESSO AL PIANO SOTTOTETTO-

INOLTRE SI E' RILEVATA DIFFORMITÀ TRA PROGETTO DI COSTRUZIONE, SCHEDE DI ACCATASTAMENTO ALL'UTE E STATO DI FATTO ATTUALE-

PER LA CONDUZIONE AL PRISTINO STATO DI DETTI ABUSI EDILIZI SECONDO IL GRAFICO PROGETTUALE APPROVATO DALLA COMMISSIONE EDILIZIA DEL COMUNE DI GAVIGNANO ED ALLEGATO ALLA PRESENTE E SCHEDE DI ACCATASTAMENTO, PER LA REALIZZAZIONE DI AUTONOMO INGRESSO DALLA STRADA PUBBLICA, PER L'ADDUZIONE IDRICA, GAS DA RISCALDAMENTO, SCARICO ACQUE CHIARE E SCURE (CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA DEMOLIZIONE DEL VANO PISCINA, DEMOLIZIONE E RIPRISTINO DEL SOTTOTETTO, DEMOLIZIONE RELATIVA SCALA DI ACCESSO, RIPRISTINO DELLE VARIAZIONI DI DESTINAZIONE INTERNA) NECESSITA UN IMPORTO DI SPESA FORFETTARIAMENTE CONTABILIZZATO IN €. 100.000,00- CHE ANDRÀ A DEFALCARSI DAL VALORE CORRENTE DI MERCATO DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE COSÌ COME PIGNORATO-

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

SI RIBADISCE LA CIRCOSTANZA SECONDO LA QUALE L'ATTINENZA PERIMETRALE ALL'IMMOBILE IN TOTO RISULTA DI SPETTANZA DEI DUE APPARTAMENTI COSTITUENTI LA PALAZZINA E DEI QUALI UNO DI PROPRIETA' DI TERZI NON ESECUTATI-

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Gavignano (RM) - VIA FONTANA PARADISO,23 GIA' VIA DEL LAVATOIO ,100, piano S1.PT-PP
TRATTASI DI APPARTAMENTO IN VILLA COSTITUITA DA DUE UNITA' IMMOBILIARI CON CARATTERISTICA SPECULARE CON ANNESSO APPEZZAMENTO DI TERRENO IVI INSISTENTE VANO PISCINA ED ACCESSORI-
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 152, Sub. 501, Categoria G, Graffato 152 - Fg. 16, Part. 152, Sub. 4, Categoria A8, Graffato 152 Valore di stima del bene: € 364.000,00
PER QUANTO SPECIFICATO NEI PARAGRAFI PRECEDENTI A TALE VALUTAZIONE DEVESI DEFALCARE LA SPESA DI €. 100.000,00 PER LA RICONDUZIONE NEL PRISTINO STATO DELL'IMMOBILE SI' CHE SI AVRA' UN PREZZO BASE D'ASTA PARI AD €, 264.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo.	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Gavignano (RM) - VIA FONTANA PARADISO,23 GIA' VIA DEL LAVATOIO ,100, piano S1.PT-PP	280,00 mq	1.300,00 €/mq	€ 364.000,00	100,00%	€ 364.000,00
Valore di stima:					€ 364.000,00

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 06/11/2024

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

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Bene N° 1 - Villa ubicata a Gavignano (RM) - VIA FONTANA PARADISO, 23 GIA' VIA DEL LAVATOIO ,100, piano S1.PT-PP
TRATTASI DI APPARTAMENTO IN VILLA COSTITUITA DA DUE UNITA' IMMOBILIARI CON CARATTERISTICA SPECULARE CON ANNESSO APPEZZAMENTO DI TERRENO IVI INSISTENTE VANO PISCINA ED ACCESSORI-
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 152, Sub. 501, Categoria G, Graffato 152 - Fg. 16, Part. 152, Sub. 4, Categoria A8, Graffato 152

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 219/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Gavignano (RM) - VIA FONTANA PARADISO,23 GIA' VIA DEL LAVATOIO ,100, piano S1.PT-PP		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 152, Sub. 501, Categoria G, Graffato 152 - Fg. 16, Part. 152, Sub. 4, Categoria A8, Graffato 152	Superficie	280,00 mq
Stato conservativo:	IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE PUR SE ABBISOGNA DI QUALCHE INTERVENTO ESTERNO DI TINTEGGIATURA--		
Descrizione:	TRATTASI DI APPARTAMENTO IN VILLA COSTITUITA DA DUE UNITA' IMMOBILIARI CON CARATTERISTICA SPECULARE CON ANNESSO APPEZZAMENTO DI TERRENO IVI INSISTENTE VANO PISCINA ED ACCESSORI-		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DA PARTE ESECUTATA E DAL SUO NUCLEO FAMILIARE--		