

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
Lotto Unico	8
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 237/2023 del R.G.E.....	9
Lotto Unico	9

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.

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

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.

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 RIPOSTA COMUNQUE 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 CONFINO 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 Convenzional e	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
Totale superficie convenzionale:				226,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				226,00 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.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	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

NULA 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
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 1 - 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

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

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Ciampino (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA- 76/C, interno C, piano S1.PT-PP		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1169, Sub. 9, Categoria A2	Superficie	226,00 mq
Stato conservativo:	IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE--		
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.-		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

STUDIO TECNICO Geom. Mario NUZZO -

Via A.Mammucari,153- 00049 VELLETRI -

Ciorso Della Repubblica,166- 00049 VELLETRI

Tel/Fax 06.9636480— 06.9633914--338.9521005

mario-nuzzo@libero.it

pec: mario.nuzzo@geopec.it

TRIBUNALE DI VELLETRI-
PROCEDURA ESECUTIVA N° 237/2023 -
[REDACTED]

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 12 = 155.400,00

---QUOTA USUFRUTTO PARTE ESECUTATA

€. 155.400,00 : 2 = 77.700,00—

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--

