

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Annarilli Americo, nell'Esecuzione Immobiliare 345/2024 del R.G.E.
promossa da



contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - via della Liberazione 148, piano TERRA.....	3
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - via della Liberazione 148, edificio A, interno 26, piano TERZO.....	3
Lotto 1.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali.....	4
Stato di occupazione.....	5
Regolarità edilizia.....	5
Vincoli od oneri condominiali.....	6
Lotto 2.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Dati Catastali.....	7
Stato di occupazione.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Lotto 1	8
Lotto 2	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto 1	11
Lotto 2	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 345/2024 del R.G.E.	12
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 55.200,00	12
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 60.000,00	12

All'udienza del 03/02/2025, il sottoscritto Geom. Annarilli Americo, con studio in Via Coriolano, 32 A - 00072 - Ariccia (RM), email americoannarilli@gmail.com; a.annarilli@tiscali.it, PEC americo.annarilli@geopec.it, Tel. 347 8645704, Fax 06 9345142, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/02/2025 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 della Liberazione 148, piano TERRA
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - via della Liberazione 148, edificio A, interno 26, piano TERZO

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DELLA LIBERAZIONE 148, PIANO TERRA

Appartamento di tipo civile posta al piano terra di una palazzina di n. 4 piani fuori terra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DELLA LIBERAZIONE 148, EDIFICIO A, INTERNO 26, PIANO TERZO

Appartamento di tipo civile posta al piano terzo di una palazzina di n. 4 piani fuori terra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - via della Liberazione 148, piano TERRA

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:

- [REDACTED] proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile risulta confinante con cortile/passaggio condominiale e in aderenza con altre u.i.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	47,00 mq	46,00 mq	1	46,00 mq	2,70 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				46,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				46,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal	Rendita	Piano	Graffato

ASTE GIUDIZIARIE®	31	1325	511		A2	3	2,5	47 mq	438,99 €	TERRA	
----------------------	----	------	-----	--	----	---	-----	-------	----------	-------	--

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale

STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DALLO ZIO DELL'ESECUTATO A TITOLO DI OSPITALITÀ

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'intero edificio, di cui fa parte l'unità immobiliare posta al piano terra censita al foglio 31 particella 1325 sub. 511, risulta essere stato realizzato in virtù di Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Nettuno in data 24 Luglio 1968 al n. 1936 e dichiarato abitabile in data 28 Aprile 1975.

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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Ad oggi, relativamente all'appartamento in oggetto (App./3), risulta a carico dell'esecutato la somma di € 12.239,03 per oneri condominiali.

Vedi relazione dell'amministratore allegata

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - via della Liberazione 148, edificio A, interno 26, piano TERZO

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:

- [REDACTED] proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile risulta confinante con cortile/passaggio condominiale e in aderenza con altre u.i.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,00 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	2,70 m	TERZO
Totale superficie convenzionale:				50,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				50,00 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
	31	1325	512		A2	3	50	53 mq	438,99 €	3	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'intero edificio, di cui fa parte l'unità immobiliare posta al piano terzo censita al foglio 31 particella 1325 sub. 512, risulta essere stato realizzato in virtù di Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Nettuno in data 24 Luglio 1968 al n. 1936 e dichiarato abitabile in data 28 Aprile 1975.

- 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.

NON RISULTA IN POSSESSO DI CERTIFICATO APE

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

ad oggi, relativamente all'Appartamento in oggetto (App./26) risulta a carico dell'esecutato la somma di € 17.342,21 quale onere condominiale.

Vedi relazione dell'amministratore allegata

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - via della Liberazione 148, piano TERRA
Appartamento di tipo civile posta al piano terra di una palazzina di n. 4 piani fuori terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1325, Sub. 511, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 55.200,00
IL VALORE E' STATO DETERMINATO PER IL TRAMITE DI UNA COMPARAZIONE CON ALTRE
COMPRAVENDITE AVVENUTE IN ZONA LIMOTROFA A QUELLA IN OGGETTO, NONCHE'
CONSULTANDO VARIE AGENZIE IMMOBILIRAI IN LOCO COME "TECNOCASA", "IMMOBILIARE.IT" ED
ALTRE.
IL VALORE COSI' DETERMINATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE E' STATO DETERMINATO
CONSIDERANDO SOPRATTUTTO LO STATO IN CUI SI TROVA L'IMMOBILE.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Nettuno (RM) - via della Liberazione 148, piano TERRA	46,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 55.200,00	100,00%	€ 55.200,00
				Valore di stima:	€ 55.200,00

Valore di stima: € 69.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%

Valore finale di stima: € 55.200,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - via della Liberazione 148, edificio A, interno 26, piano TERZO
Appartamento di tipo civile posta al piano terzo di una palazzina di n. 4 piani fuori terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1325, Sub. 512, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 60.000,00
IL VALORE E' STATO DETERMINATO PER IL TRAMITE DI UNA COMPARAZIONE CON ALTRE COMPRAVENDITE AVVENUTE IN ZONA LIMOTROFA A QUELLA IN OGGETTO, NONCHE' CONSULTANDO VARIE AGENZIE IMMOBILIRAI IN LOCO COME "TECNOCASA", "IMMOBILIARE.IT" ED ALTRE.
IL VALORE COSI' DETERMINATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE E' STATO DETERMINATO CONSIDERANDO SOPRATTUTTO LO STATO IN CUI SI TROVA L'IMMOBILE.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Nettuno (RM) - via della Liberazione 148, edificio A, interno 26, piano TERZO	50,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 60.000,00	100,00%	€ 60.000,00
				Valore di stima:	€ 60.000,00

Valore di stima: € 75.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%

Valore finale di stima: € 60.000,00

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.

Ariccia, li 30/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Annarilli Americo

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - via della Liberazione 148, piano TERRA
Appartamento di tipo civile posta al piano terra di una palazzina di n. 4 piani fuori terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1325, Sub. 511, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 55.200,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - via della Liberazione 148, edificio A, interno 26, piano TERZO
Appartamento di tipo civile posta al piano terzo di una palazzina di n. 4 piani fuori terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1325, Sub. 512, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 60.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 345/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 55.200,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - via della Liberazione 148, piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1325, Sub. 511, Categoria A2	Superficie	46,00 mq
Descrizione:	Appartamento di tipo civile posta al piano terra di una palazzina di n. 4 piani fuori terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - via della Liberazione 148, edificio A, interno 26, piano TERZO		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1325, Sub. 512, Categoria A2	Superficie	50,00 mq
Descrizione:	Appartamento di tipo civile posta al piano terzo di una palazzina di n. 4 piani fuori terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		