

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Nuzzo Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 367/2019 del R.G.E.

promossa da

Unicredit s.p.a.

Codice fiscale: 00348170101

Partita IVA: 00348170101

Piazza Gae Aulenti

20154 - Milano (MI)

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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.....	4
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Regolarità edilizia.....	5
Vincoli od oneri condominiali.....	5
Stima / Formazione lotti.....	5
Riepilogo bando d'asta.....	8
Lotto Unico	8
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 367/2019 del R.G.E.	9
Lotto Unico	9



INCARICO

All'udienza del 15/09/2020, 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., 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 Segni (RM) - via TOMASSI - 5 (CATASTALE CIV. 13), interno 2, piano PT - PP

DESCRIZIONE

MODESTO APPARTAMENTO CHE SI SVILUPPA SU DUE PIANI COLLEGATI DA SCALA A CHIOCCIOLA INTERNA E COMPOSTO DI SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA, BAGNO E CAMINETTO A LEGNA - PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ. 51,00-

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Custode delle chiavi: AVV. BRUNA MONACO

L'ACCESSO FORZOSO E' STATO EFFETTUATO DAL CUSTODE IN EPOCA ANTERIORE ALL'ACCESSO IN LOCO DA PARTE DELLO SCRIVENTE--

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Segni (RM) - via TOMASSI - 5 (CATASTALE CIV. 13), interno 2, piano 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

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:



CONFINI

A CONFINO CON LA VIA TOMASSI DALLA QUALE SI ACCEDE PER MEZZO DI PICCOLA SCALA ESTERNA CHE PERMETTE L'ACCESSO AD ALTRE DUE UNITA' CONFINANTI, CON PROPRIETA' ROSSI E PROPRIETA' CASO-

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,00 mq	75,00 mq	1,00	70,00 mq	2,80 m	PT - PP
Totale superficie convenzionale:				70,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,00 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
	MU	560	5		A5	1	2	70 mq	55,78 €	PT - PP	

STATO CONSERVATIVO

IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE PUR SE BISOGNEVOLE DI QUALCHE INTERVENTO MURRO E PITTURA INTERN-



PARTI COMUNI

RISULTA COMUNE AD ALTRI IMMOBILI LA CAL ESTERNA DI ACCESSO DALLA VIA TOMASSI ED IL CORRIDOIO INTERNO-



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FABBRICATO DI REMOTA COSTRUZIONE PURSE PARZIALMENTE RISTRUTTURATO

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



NON VI E' CONDOMINIO COSTITUITO



STIMA / FORMAZIONE LOTTI



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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Segni (RM) - via TOMASSI - 5 (CATASTALE CIV. 13), interno 2, piano PT - PP
 MODESTO APPARTAMENTO CHE SI SVILUPPA SU DUE PIANI COLLEGATI DA SCALA A CHIOCCIOLA INTERNA E COMPOSTO DI SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA, BAGNO E CAMINETTO A LEGNA- PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ. 51,00-
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 560, Sub. 5, Categoria A5 Valore di stima del bene: € 70.000,00
 metodo comparativo

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Segni (RM) - via TOMASSI - 5 (CATASTALE CIV. 13), interno 2, piano PT - PP	70,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 70.000,00	100,00%	€ 70.000,00
Valore di stima:					€ 70.000,00

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 27/09/2020

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - OMI-BANCA DATI

✓ Visure e schede catastali



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Segni (RM) - via TOMASSI - 5 (CATASTALE CIV. 13), interno 2, piano PT - PP
MODESTO APPARTAMENTO CHE SI SVILUPPA SU DUE PIANI COLLEGATI DA SCALA A CHIOCCIOLA INTERNA E COMPOSTO DI SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA, BAGNO E CAMINETTO A LEGNA- PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ. 51,00- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 560, Sub. 5, Categoria A5



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 367/2019 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Segni (RM) - via TOMASSI - 5 (CATASTALE CIV. 13), interno 2, piano PT - PP		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 560, Sub. 5, Categoria A5	Superficie	70,00 mq
Stato conservativo:	IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE PUR SE BISOGNEVOLE DI QUALCHE INTERVENTO MURRO E I PITTURA INTERN-		
Descrizione:	MODESTO APPARTAMENTO CHE SI SVILUPPA SU DUE PIANI COLLEGATI DA SCALA A CHIOCCIOLA INTERNA E COMPOSTO DI SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA, BAGNO E CAMINETTO A LEGNA- PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ. 51,00-		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

ASTE
GIUDIZIARIE.it