



TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Nuzzo Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 586/2015 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	3
Confini.....	3
Consistenza.....	3
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali.....	5
Regolarità edilizia	5
Vincoli od oneri condominiali.....	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta.....	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 586/2015 del R.G.E.....	10
Lotto Unico	10



INCARICO

All'udienza del 10/02/2016, 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 16/06/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Velletri (RM) - CONTRADA SELVA NUOVA S.C. - VELLETRI, piano T- 1

DESCRIZIONE

TRATTASI DI VILLINO UNIFAMILIARE A CUI SONO ANNESSI ALTRI MANUFATTI DISTACCATI-

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Velletri (RM) - CONTRADA SELVA NUOVA S.C. - VELLETRI, piano T- 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa giusta certificazione del delegato all'esame procedura--

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

A CONFINE CON STRADA INTERPODERALE DI ACCESSO E PARTICELLE NN. 723 E 754-del Foglio n. 118- SALVO SE ALTRI O VARIATI CONFINI--

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,00 mq	65,00 mq	100,00	65,00 mq	0,00 m	
Cantina	65,00 mq	65,00 mq	100,00	65,00 mq	0,00 m	

Abitazione	30,00 mq	30,00 mq	100,00	30,00 mq	0,00 m	
Abitazione	54,00 mq	54,00 mq	100,00	54,00 mq	0,00 m	
Posto auto coperto	24,00 mq	24,00 mq	100,00	24,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				238,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				238,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

SOTTO IL PROFILO CATASTALE SI TRATTA DI APPARTAMENTO IN VILLINO AL PIANO PRIMO DEL FABBRICATO COMPOSTO DI PRANZO SOGGIORNO, ANGOLO COTTURA, DUE CAMERE DA LETTO E BAGNO CON SOTTOSTANTI DUE LOCALI CANTINA E/O MAGAZZINO CON INGRESSO UNICO DALLA CORTE ESCLUSIVA; IN ADERENZA A TALE CORPO DI FABBRICA E' POSTO ALTRO LOCALE CANTINA CON ANNESSO VANO BAGNO E VANO FORNO : IL TUTTO COSTITUISCE LA PARTICELLA CATASTALE N. 551 SUBALTERNI 503 E 504 DEL FOGLIO N. 118--DISTACCATO DA QUESTO CORPO DI FABBRICA ESISTONO ALTRI DUE MANUFATTI ADIBITI IL PRIMO A MAGAZZINO E DI CUI ALLA PARTICELLA N. 656 ED IL SECONDO RAPPRESENTATO DA LOCALE AD USO GARAGE REALIZZATO IN TOTALE ASSENZA DI CONCESSIONE EDILIZIAE NON RIPORTATO IN MAPPA-

RIASSUMENDO

SI HA

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE AL PIANO PRIMO SOVRASTANTE DUE LOCALI MAGAZZINO E/O CANTINA,

ANNESSO LOCALE CATASTALMENTE CANTINA POSTO IN ADERENZA

DISTACCATO LOCALE CATASTALMENTE MAGAZZINO

DISTACCATO LOCALE AD USO GARAGE INESISTENTE IN MAPPA-

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	118	551	503		A4	3	5,0		242,73		
	118	551	504		C2	5		53,00	82,12		

n.b. 

la particella n. 551 rappresenta il faabbricato di abitazione con annessi i due locali al p.t. magazzini e/o cantine ed il locale posto lateralmente indicato come subalterno 504 nella scheda di accatastamento-

la particella n. 551 subalterno 503 indica il locale magazzino riportato nella scheda di accatastamento in data 08 marzo 2011-Prot. RM 0310226--

il locale garage è catastalmente inesistente-

STATO CONSERVATIVO

IL TUTTO E' IN NORMALE STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE--

PARTI COMUNI

E' DA INTENDERSI PARTE COMUNE ALLE PARTICELLE E SUBBALTERNI L'ATTINENZA SCOPERTA A GIARDINO DI CUI ALLA PARTICELLA N. 655 E.U.—CHE MISURA UNA SUPERFICIE TOTALE – COMPRESIVA DEI MANUFATTI – PARI A MQ. 2.947,00==

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

MANUFATTI REALIZZATI IN STRUTTURA MISTA DI BLOCCHI IN TUFO E CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO PER QUANTO CONCERNE LE STRUTTURE ORIZZONTALI- ALTEZZA UTILE INTERNA ABITABILE MEDIA DI ML. 3,00- SOLAI IN LATEROCEMENTO - COPERTURA A TETTO CON MANTO DI TEGOLE - PARETI ESTERNE IN INTONACO CIVILE TINTEGGIATO - PAVIMENTAZIONI INTERNE IN CERAMICA SMALTATA-

COMPLETA DI IMPIANTI ELETTRICO ED IDRICO - E TERMICO CON TERMOCAMINO-TERRENO ESCLUSIVO PERIMETRALE DI CUI ALLA PARTICELLA N. 655 E.U.--

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato DALLA DEBITRICE E DAL CONVIVENTE UNITAMENTE A FIGLIO MINORE OLTRE CHE DA ALTRO FIGLIO CON PROPRIO NUCLEO FAMILIARE CHE ALLOGGIA NEL MAGAZZINO OGGETTO DI VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO--

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento giusta certificazione del delegato all'esame della procedura-

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 vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 40 LEGGE 28 FEBBRAIO 1985 N. 47 - E DELL'ART. 46 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380 I FABBRICATI OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA

SONO STATI INIZIALMENTE EDIFICATI IN ASSENZA DI CONCESSIONE EDILIZIA E PER GLI STESSI MANUFATTI SONO POI STATE RILASCIATE DAL DIRIGENTE DELLA SEZIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI VELLETRRI IN DATA 31 GENNAIO 2000 LE CONCESSIONI EDILIZIE IN SANATORIA RISPETTIVAMENTE N. 12/2000 -PRATICA EDILIZIA N. 13003 SAN. EDILIZIA P.N. 2451 --- N. 13/2000 PRAT. EDILIZIA N. 22/2000 SAN. EDILIZIA P.N. 677/A E N. 14/2000 -PRAT. EDILIZIA N. 23/2000 SAN. EDILIZIA P.N. 676/A-

COPIE CONCESSIONI ALLEGATE ALLA PRESENTE -

SUCCESSIVAMENTE A TALI RILASCI SONO STATI EFFETTUATI ULTERIORI ABUSI EDILIZI NON SANATI E - ALLO STATO - NON SANABILI.

OVVERO-

---IL LOCALE CANTINA CON ANNESSO FORNO E GABINETTO E' STATO TRASFORMATO NELLA DESTINAZIONE D'USO DA CANTINA A SALA HOBBY TOTALMENTE RIFINITA DA RAPPRESENTARE SUPERFICIE RESIDENZIALE.

---TALE CIRCOSTANZA HA RESO NECESSARIO LA CHIUSURA ED APERTURA DI LUCI E VEDUTE DI PERTINENZA DELL'APPARTAMENTO DI ABITAZIONE::

---IL LOCALE MAGAZZINO CON ANNESSO PICCOLO BAGNO ESTERNO E' STATO TOTALMENTE TRASFORMATO IN IMMOBILE DI ABITAZIONE COMPOSTO DI PRANZO SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA, CAMERA E BAGNO-

---IL LOCALE GARAGE DI MQ. 24,00 E' STATO REALIZZATO IN ASSENZA DI CONCESSIONE-

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.

TUTTE LE DIFFORMITA' RILEVATE RISULTANO EFFETTUATE SUCCESSIVAMENTE AL RILASCIO DELLE TRE CONCESSIONI IN SANATORIA SI' CHE GLI IMMOBILI OGGETTO DI INTERVENTI ABUSIVI DI TRASFORMAZIONE NELLA DESTINAZIONE D'USO E/O REALIZZATI IN TOTALE ASSENZA DI CONCESSIONE (GARAGE) DEBBO ESSERE RICONDOTTI NEL PRISTINO STATO CON SPESA CHE SCATURISCE DA COMPUTO METRICO ESTIMATIVO E CHE VERRA' DEFALCATA DAL PREZZO BASE D'ASTA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE IN SEDE DI DETERMINAZIONE DELLO STESSO

OVVERO

----RICONDUZIONI IN PRISTINO STATO DEL LOCALE CANTINA ALLO STATO ATTUALE TRASFORMATO IN SALA HOBBY

MQ. 54,00 X 500,00 = € 27.000,00

----RIDUZIONE IN PRISTINO STATO DEL LOCALE MAGAZZINO ALLO STATO ATTUALE PICCOLO APPARTAMENTO

MQ. 30,00 X 500,00 = € 15.000,00

---DEMOLIZIONE DEL VANO GARAGE TOTALMENTE ABUSIVO NON SANABILE

MQ. 24,00 X 3,00 = MC. 72,00

MC. 72,00 X 300,00 = €.....21.600,00

----SISTEMAZIONE LUCI E VEDUTE DEL FABBRICATO DI ABITAZIONE

A.C. €. 6.000,00

E COSI' IN TOTALE €. 69.600,00 ARR. AD €. ... 70.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

LOTTO UNICO FORMATO DA PIU' MANUFATTI SU UNICO E.U.-DI MQ. 2947,00

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Velletri (RM) - CONTRADA SELVA NUOVA S.C. - VELLETRI, piano T 1
TRATTASI DI VILLINO UNIFAMILIARE A CUI SONO ANNESSI ALTRI MANUFATTI DISTACCATI-
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 118, Part. 551, Sub. 503, Categoria A4 - Fg. 118, Part. 551, Sub. 504, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 380.800,00
STIMA SINTETICA PER COMPARAZIONE NELLA QUALE SI E' TENUTO NEL DEBITO CONTO LA SPESA PER LA RICONDUZIONE NEL PRISTINO STATO DEGLI IMMOBILI E PARZIALE DEMOLIZIONE- PARI AD €. 70.000,00 COME DA COMPUTO METRICO--

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Velletri (RM) - CONTRADA SELVA NUOVA S.C. - VELLETRI, piano T 1	238,00 mq	1.600,00 €/mq	€ 380.800,00	100,00	€ 380.800,00
Valore di stima:					€ 380.800,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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 24/07/2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 -**
- Villetta ubicata a Velletri (RM) - CONTRADA SELVA NUOVA S.C. - VELLETRI, piano T -1
TRATTASI DI VILLINO UNIFAMILIARE A CUI SONO ANNESSI ALTRI MANUFATTI DISTACCATI-
OCCUPATO DA PARTE ESECUTATA E DAL PROPRIO NUCLEO FAMILIARE-
IL COMPENDIO PRESENTA ABUSI NON SANATI E NON SANABILI OGGETTO DI DEMOLIZIONE E
DI RICONDUZIONE NEL PRISTINO STATO-
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 118, Part. 551, Sub. 503, Categoria A4 - Fg. 118, Part. 551,
Sub. 504, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)--



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 586/2015 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Velletri (RM) - CONTRADA SELVA NUOVAS.C. - VELLETRI, piano T 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 118, Part. 551, Sub. 503, Categoria A4 - Fg. 118, Part. 551, Sub. 504, Categoria C2	Superficie	238,00 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	IL TUTTO E' IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE--		
Descrizione:	TRATTASI DI VILLINO UNIFAMILIARE A CUI SONO ANNESSI ALTRI MANUFATTI DISTACCATI-		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

