

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Simonetti Piero, nell'Esecuzione Immobiliare 636/2015 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Ripi nn° 13 (rampa) e 15 (ingresso condominiale), interno 1/C, piano terra

Trattasi di appartamento adibito ad abitazione (interno 1/C) e del garage (box A) ubicato al piano seminterrato sottostante, entrambi di proprietà dell'esecutato. Il garage al momento, fatto salvo il giudizio degli organi competenti di avvalersi dell'accertamento di conformità ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i., non appare sanabile. L'abitazione è ubicata all'interno dello stabile ubicato in Via Ripi n° 13 (ingresso rampa ed appartamento) e n° 15 (ingresso edificio condominiale) in Nettuno, piano terra. L'edificio condominiale è disposto su tre piani fuori terra ed un piano seminterrato adibito a garage, accessibile mediante rampa condominiale. Dalla stessa rampa condominiale si accede anche al giardino di pertinenza dell'appartamento. Il fabbricato condominiale è inserito in un contesto residenziale di livello popolare ed è ubicato nella zona periferica del Comune di Nettuno, completamente urbanizzata, senza particolare vista panoramica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 46, Sub. 511, Categoria A3, Graffato con sub 506 (corte) - Fg. 32, Part. 46, Sub. 8, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: La zona in cui è ubicato il fabbricato di cui l'appartamento oggetto di esecuzione fa parte, è individuata dall'attuale P.R.G. del Comune di Nettuno come zona "S1/E" per effetto della variante "S/1" approvata con Deliberazione di Giunta Regionale n° 647 del 12/02/1985. La normativa recita: "...omissis... questa zona, valida per le borgate ed esterna alla vecchia S1 di cui al P.R.G. comprende aree delle borgate strettamente contermini a quelle già urbanizzate o in corso di avanzata urbanizzazione. Questa zona costituisce un efficace raccordo tra le sparse situazioni edilizie dovute al processo spontaneo di crescita edilizia, dotando altresì tali nuovi aggregati di quelle attrezzature, aree e servizi necessari. In tale zona si procederà per piani particolareggiati o per lottizzazioni convenzionate...omissis... Valgono in tale zona i seguenti indici: - indice di fabbricabilità comprensoriale=0,40 mc/mq; - altezza massima degli edifici=7,50 mt; - distacchi dai confini=5,00 mt; - distacchi tra edifici nel rapporto 1:1; - lotto minimo = 1.200,00 mq.

Prezzo base d'asta: € 100.500,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 636/2015 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 100.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via Ripi nn° 13 (rampa) e 15 (ingresso condominiale), interno 1/C, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 46, Sub. 511, Categoria A3, Graffato con sub 506 (corte) - Fg. 32, Part. 46, Sub. 8, Categoria C6	Superficie	86,73 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo, eseguito in data 15 marzo 2024, era in buono stato di conservazione e manutenzione. All'accesso il Custode Giudiziario nominato, **** Omissis ****, non ha potuto presenziare per un serio inconveniente occorso in concomitanza con le operazioni peritali. E' intervenuto il legale rappresentante dell'esecutato, Avv. **** Omissis ****, prima della chiusura delle operazioni peritali.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento adibito ad abitazione (interno 1/C) e del garage (box A) ubicato al piano seminterrato sottostante, entrambi di proprietà dell'esecutato. Il garage, fatto salvo il giudizio degli organi competenti di avvalersi dell'accertamento di conformità ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i., al momento non appare sanabile. L'abitazione è ubicata all'interno dello stabile ubicato in Via Ripi n° 13 (ingresso rampa ed appartamento) e n° 15 (ingresso edificio condominiale) in Nettuno, piano terra. L'edificio condominiale è disposto su tre piani fuori terra ed un piano seminterrato adibito a garage, accessibile mediante rampa condominiale. Dalla stessa rampa condominiale si accede anche al giardino di pertinenza dell'appartamento. Il fabbricato condominiale è inserito in un contesto residenziale di livello popolare ed è ubicato nella zona periferica del Comune di Nettuno, completamente urbanizzata, senza particolare vista panoramica.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo del 15 marzo 2024 l'immobile era utilizzato esclusivamente dal sig. **** Omissis **** e non risultavano contratti di locazione in essere. L'immobile era libero e non utilizzato. Il debitore, infatti, occupa in modo saltuario l'immobile e prevalentemente nella stagione estiva.		

