

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Novelli Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 161/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

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
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Regolarità edilizia.....	6
Stima / Formazione lotti.....	6
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 161/2024 del R.G.E.	10
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 65.000,00	10

All'udienza del 04/06/2024, il sottoscritto Geom. Novelli Andrea, con studio in Via Labro 10 - 00048 - Nettuno (RM), email geom.novelli@virgilio.it, PEC andrea.novelli@geopec.it, Tel. 338 4939223, Fax 06 9882167, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - via Piemonte 23, scala U, interno 2, piano 1

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento ubicato in Comune di Nettuno, via Piemonte 23, piano primo interno 2, località "Loricina".

L'appartamento si presenta in un normale stato di manutenzione e conservazione, con caratteristiche costruttive risalenti all'epoca di costruzione (1965). Prospetti esterni ad intonaco liscio verniciato.

L'immobile è composto dai seguenti vani: Piccolo ingresso, n. 2 camere, un bagno, cucina. Sviluppa una superficie utile interna di mq. 46,05, altezza interna mt. 3,15. Privo di ascensore. Impianto di riscaldamento autonomo. Infissi in legno e vetro singolo, persiane in legno. Portone ingresso appartamento in legno (non blindato), porte interne in legno a battente. Pareti interne intonaco liscio verniciato. Rivestimento pareti cucina in piastrelle gres ceramicate smaltate dimensioni cm. 25x25x1,65h. Pavimentazione mista, in marmette di graniglia dimensioni cm. 25x25 e cm. 40x40. Bagno corredato di: Bidet, lavabo, tazza w.c., piatto doccia tutti di colore bianco, marca commerciali; rivestimento pareti in listelli ceramicati smaltati per un'altezza di mt. 1,50.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - via Piemonte 23, scala U, interno 2, piano 1

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

L'immobile confina:

- a sud distacco verso via Piemonte (vicolo);
- a nord distacco verso particella 563;
- ad est distacco verso via Piemonte;
- ad ovest distacco verso particella 603.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,05 mq	50,12 mq	000	50,12 mq	3,15 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				50,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				50,12 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
	30	562	3		A4	2	3,5	56 mq	216,91 €	1°	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in un normale stato di manutenzione e conservazione, con caratteristiche costruttive risalenti all'epoca di costruzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di appartamento ubicato in Comune di Nettuno, via Piemonte 23, piano primo interno 2, località "Loricina".

L'appartamento si presenta in un normale stato di manutenzione e conservazione, con caratteristiche costruttive risalenti all'epoca di costruzione (1965).

- Solaio in latero cemento.
- Struttura verticale in c.a.
- Copertura a soletta piana.
- Prospetti esterni ad intonaco liscio verniciato.
- Scala di ingresso unica.
- Esposizione a sud e nord.
- L'immobile è composto dai seguenti vani: Piccolo ingresso, n. 2 camere, un bagno, cucina.
- Sviluppa una superficie utile interna di mq. 46,05, altezza interna mt. 3,15.
- Privo di ascensore.
- Impianto di riscaldamento autonomo.
- Infissi in legno e vetro singolo, persiane in legno.
- Portone di ingresso in legno (non blindato).
- Porte interne in legno a battente.
- Pareti interne intonaco liscio verniciato.
- Rivestimento pareti cucina in piastrelle gres ceramicate smaltate dimensioni cm. 25x25x1,65h.
- Pavimentazione mista, in marmette di graniglia dimensioni cm. 25x25 e cm. 40x40.
- Bagno corredato di: Bidet, lavabo, tazza w.c., piatto doccia tutti di colore bianco, marca commerciali; rivestimento pareti in listelli ceramicati smaltati per un'altezza di mt. 1,50.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta in possesso della sig.ra **** Omissis **** in forza al contratto di locazione stipulato con i debitori sigg. **** Omissis **** a partire dal 01/02/2020 al 31/03/2023 ("...ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni..." - vedasi contratto e registrazione allegati alla presente).

Canone mensile: € 450,00

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato edificato in forza alla concessione edilizia in sanatoria n. 223 del 29/03/1966, con agibilità rilasciata in data 03/08/1966 (vedi documentazione allegata).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - via Piemonte 23, scala U, interno 2, piano 1
Trattasi di appartamento ubicato in Comune di Nettuno, via Piemonte 23, piano primo interno 2, località "Loricina". L'appartamento si presenta in un normale stato di manutenzione e conservazione, con caratteristiche costruttive risalenti all'epoca di costruzione (1965). Prospetti esterni ad intonaco liscio verniciato. L'immobile è composto dai seguenti vani: Piccolo ingresso, n. 2 camere, un bagno, cucina. Sviluppa una superficie utile interna di mq. 46,05, altezza interna mt. 3,15. Privo di ascensore. Impianto di riscaldamento autonomo. Infissi in legno e vetro singolo, persiane in legno. Portone ingresso appartamento in legno (non blindato), porte interne in legno a battente. Pareti interne intonaco liscio verniciato. Rivestimento pareti cucina in piastrelle gres ceramicate smaltate dimensioni cm. 25x25x1,65h. Pavimentazione mista, in marmette di graniglia dimensioni cm. 25x25 e cm. 40x40. Bagno corredato di: Bidet, lavabo, tazza w.c., piatto doccia tutti di colore bianco, marca commerciali;

rivestimento pareti in listelli ceramicati smaltati per un'altezza di mt. 1,50.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 562, Sub. 3, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 65.156,00

Scopo della presente stima è quello di ricercare il valore venale dell'immobile all'attualità. E' evidente che tra gli aspetti economici del bene ai quali la moderna dottrina estimativa si riferisce, corrispondono altrettanti valori, e cioè: il valore di mercato, di costo, di trasformazione, complementare, di surrogazione. L'obiettivo stesso della stima indica nel valore di mercato l'aspetto economico da considerare. Per cui, attribuendo al bene un valore proporzionale alla sua destinazione ed ubicazione, in funzione della domanda e dell'offerta, sarà soddisfatto lo scopo dell'incarico. Il criterio di stima adottato, nel caso specifico, sarà quello ricavato dalla stima sintetica (o diretta), che si basa sul valore di mercato usato nella zona per immobili aventi le stesse caratteristiche di quelli in esame ed oggetto di recenti compravendite applicando infine i dovuti ed eventuali deprezzamenti. Pertanto al fine della giusta valutazione lo scrivente CTU espletava indagini relative al mercato immobiliare della zona, facendo riferimento ad immobili simili. Dalle informazioni reperite nella zona e presso le principali Agenzie Immobiliari di Nettuno e facendo anche riferimento all'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), basandosi su recenti atti e/o compromessi di compravendite di immobili simili a quelli in esame, presa cognizione di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, stato di manutenzione e conservazione, considerata l'ubicazione, l'ingresso, l'altezza, tenuto presente l'attuale andamento del mercato immobiliare, l'immobile in oggetto, in una libera contrattazione di mercato, allo stato attuale, si può valutare mediamente in €/mq. 1300,00 per un importo complessivo di € 65.156,00 che si arrotonderà in difetto ad € 65.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Nettuno (RM) - via Piemonte 23, scala U, interno 2, piano 1	50,12 mq	1.300,00 €/mq	€ 65.156,00	100,00%	€ 65.156,00
				Valore di stima:	€ 65.156,00

Valore di stima: € 65.156,00

Valore finale di stima: € 65.000,00

Scopo della presente stima è quello di ricercare il valore venale dell'immobile all'attualità. E' evidente che tra gli aspetti economici del bene ai quali la moderna dottrina estimativa si riferisce, corrispondono altrettanti valori, e cioè: il valore di mercato, di costo, di trasformazione, complementare, di surrogazione. L'obiettivo stesso della stima indica nel valore di mercato l'aspetto economico da considerare. Per cui, attribuendo al bene un valore proporzionale alla sua destinazione ed ubicazione, in funzione della domanda e dell'offerta, sarà soddisfatto lo scopo dell'incarico. Il criterio di stima adottato, nel caso specifico, sarà quello ricavato dalla stima sintetica (o diretta), che si basa sul valore di mercato usato nella zona per immobili aventi le stesse caratteristiche di quelli in esame ed oggetto di recenti compravendite applicando infine i dovuti ed eventuali deprezzamenti. Pertanto al fine della giusta valutazione lo scrivente CTU espletava indagini relative al mercato immobiliare della zona,

facendo riferimento ad immobili simili. Dalle informazioni reperite nella zona e presso le principali Agenzie Immobiliari di Nettuno e facendo anche riferimento all'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), basandosi su recenti atti e/o compromessi di compravendite di immobili simili a quelli in esame, presa cognizione di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, stato di manutenzione e conservazione, considerata l'ubicazione, l'ingresso, l'altezza, tenuto presente l'attuale andamento del mercato immobiliare, l'immobile in oggetto, in una libera contrattazione di mercato, allo stato attuale, si può valutare mediamente in €/mq. 1300,00 per un importo complessivo di € 65.156,00 che si arrotonderà in difetto ad € 65.000,00.

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.

Nettuno, li 01/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Novelli Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di accesso
- ✓ N° 2 Foto - documentazione fotografica
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - estratto di mappa catastale
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - visura catastale storica
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Licenza edilizia
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - progetto in sanatoria n. 223 del 29-03-1966
- ✓ N° 8 Certificato di agibilità / abitabilità - abitabilità
- ✓ N° 9 Altri allegati - certificato lavori
- ✓ N° 10 Altri allegati - Perizia privacy
- ✓ N° 11 Altri allegati - ricevute invio Elaborato Peritale alle Parti

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - via Piemonte 23, scala U, interno 2, piano 1
Trattasi di appartamento ubicato in Comune di Nettuno, via Piemonte 23, piano primo interno 2, località "Loricina". L'appartamento si presenta in un normale stato di manutenzione e conservazione, con caratteristiche costruttive risalenti all'epoca di costruzione (1965). Prospetti esterni ad intonaco liscio verniciato. L'immobile è composto dai seguenti vani: Piccolo ingresso, n. 2 camere, un bagno, cucina. Sviluppa una superficie utile interna di mq. 46,05, altezza interna mt. 3,15. Privo di ascensore. Impianto di riscaldamento autonomo. Infissi in legno e vetro singolo, persiane in legno. Portone ingresso appartamento in legno (non blindato), porte interne in legno a battente. Pareti interne intonaco liscio verniciato. Rivestimento pareti cucina in piastrelle gres ceramicate smaltate dimensioni cm. 25x25x1,65h. Pavimentazione mista, in marmette di graniglia dimensioni cm. 25x25 e cm. 40x40. Bagno corredato di: Bidet, lavabo, tazza w.c., piatto doccia tutti di colore bianco, marca commerciali; rivestimento pareti in listelli ceramici smaltati per un'altezza di mt. 1,50. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 562, Sub. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 65.000,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - via Piemonte 23, scala U, interno 2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 562, Sub. 3, Categoria A4	Superficie	50,12 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in un normale stato di manutenzione e conservazione, con caratteristiche costruttive risalenti all'epoca di costruzione.		
Descrizione:	<p>Trattasi di appartamento ubicato in Comune di Nettuno, via Piemonte 23, piano primo interno 2, località "Loricina". L'appartamento si presenta in un normale stato di manutenzione e conservazione, con caratteristiche costruttive risalenti all'epoca di costruzione (1965). Prospetti esterni ad intonaco liscio verniciato. L'immobile è composto dai seguenti vani: Piccolo ingresso, n. 2 camere, un bagno, cucina. Sviluppa una superficie utile interna di mq. 46,05, altezza interna mt. 3,15. Privo di ascensore. Impianto di riscaldamento autonomo. Infissi in legno e vetro singolo, persiane in legno. Portone ingresso appartamento in legno (non blindato), porte interne in legno a battente. Pareti interne intonaco liscio verniciato. Rivestimento pareti cucina in piastrelle gres ceramicate smaltate dimensioni cm. 25x25x1,65h. Pavimentazione mista, in marmette di graniglia dimensioni cm. 25x25 e cm. 40x40. Bagno corredato di: Bidet, lavabo, tazza w.c., piatto doccia tutti di colore bianco, marca commerciali; rivestimento pareti in listelli ceramicati smaltati per un'altezza di mt. 1,50.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		