

---

TRIBUNALE DI VELLETRI

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Nuzzo Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 336/2018 del R.G.E.

contro



## 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
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione .....	5
Formalità pregiudizievoli.....	5
Regolarità edilizia.....	5
Stima / Formazione lotti .....	5
Riepilogo bando d'asta.....	7
<b>Lotto Unico</b> .....	7
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 336/2018 del R.G.E. ....	8
<b>Lotto Unico</b> .....	8



## INCARICO

---

All'udienza del 10/09/2018 il sottoscritto Geom. Nuzzo Daniele, con studio in Corso della Repubblica, 166 - 00049 - Velletri (RM), email danielle.nuzzo.3738@alice.it, PEC danielle.nuzzo@geopec.it, Tel. 06 96 33 914, Fax 06 96 33 914, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

**Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Nettuno (RM) - Via Basento, piano T

**Bene N° 2** - Tettoia aperta ubicata a Nettuno (Rm) - Via Tagliamento, piano T

**Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Nettuno (Rm) - Via Tagliamento, piano T

## DESCRIZIONE

---

Capannone di circa mq.150.00 sito nel Comune di Nettuno (Rm) alla Via Dante Canducci angolo Via Basento civ.1 suddiviso in due locali di cui uno adibito ad officina meccanica ed uno ad officina meccanica-elettrauto  
 annessi nel compendio pignorato con accesso da Via Tagliamento una tettoia aperta di circa mq.80.00 e magazzino di circa mq.60.00 entrambi in disuso

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

I tre manufatti dell'intero compendio pignorato il laboratorio, la tettoia ed il magazzino risultano completamente abusivi così come la divisione in due locali distinti tra loro realizzata nel laboratorio

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Beni nn° 1 - 2 - 3**

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



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

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



## CONFINI

il compendio è posto a confine con Via Tagliamento, Via Dante Canducci e Via Basento dalla quale si accede



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
laboratorio	148,00 mq	150,00 mq	1,00	150,00 mq	0,00 m	T
tettoia aperta	76,00 mq	80,00 mq	0,50	40,00 mq	0,00 m	T
Magazzino	58,00 mq	60,00 mq	0,50	30,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>220,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>220,00 mq</b>		



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	33	1750	1		C3	U		150 mq	133246 €	T		
	33	1751	1		C7	U		80 mq	10329 €	T		
	33	1755	1		C2	5		60 mq	33466 €	T		

Rendita presunta attribuita ai sensi dell'art.19 comma10 del dl78/2010



## STATO CONSERVATIVO



Laboratorio in buono stato conservativo, tettoia e magazzino in disuso in condizioni conservative mediocri

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Capannone adibito a laboratorio artigianale in muratura con copertura a tetto in lamiera con pavimentazione industriale, tettoia aperta e magazzino in ferro e lamiera

### STATO DI OCCUPAZIONE

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

Laboratorio artigianale occupato da terzi in forza di contratti di affitti allegati alla consulenza tettoia aperta e magazzino in possesso dell'esecutato

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Ci si riporta quanto detto nella relazione preliminare dell'Avv. Elisabetta Candidi

### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Da indagini presso gli Uffici preposti del Comune di Nettuno non esiste nessuna documentazione edilizia per gli immobili in oggetto che risultano abusivi e non sanabili

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- LOTTO N° 1** - Laboratorio ubicato a Nettuno (RM) - Via Dante Canducci, piano T Capannone di circa mq.150.00 sito nel Comune di Nettuno (Rm) alla Via Dante Canducci angolo Via Basento civ.1 suddiviso in due locali di cui uno adibito ad officina meccanica ed uno ad officina meccanica-elettrauto annessi nel compendio pignorato con accesso dalla stessa Via una tettoia aperta di circa mq.80.00 e magazzino di circa mq.60.00 entrambi in disuso identificati al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1750, Sub. 1, Categoria C3 - Fg. 33, Part. 1751, Sub. 1, Categoria C7 - Fg. 33, Part. 1755, Sub. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 88.000,00

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata una indagine di mercato del Comune di Nettuno di beni simili a quello da stimare. La stessa indagine ha permesso di accertare preziosi elementi di giudizio quali prezzi di vendita di immobili simili a quello in oggetto per tipologia, dimensioni, ubicazione, vetustà di costruzione e qualità delle rifiniture. Interpretando ed elaborando gli elementi raccolti, e procedendo ad una stima sintetica comparativa, si è così determinato il corrente prezzo di mercato degli immobili in esame considerando i costi di abbattimento in quanto trattasi di immobili abusivi pari ad Euro 400,00 il metro quadrato di superficie convenzionale da cui

superficie convenzionale 220,00 mq. x valore unitario 400,00€ = 88.000,00

Valore complessivo lotto n.1 € 88.000,00 (ottantottomilaeuro)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Laboratorio tettoia e magazzino Nettuno (RM) - Via Dante Canducci, angolo Via Basento piano T	220,00 mq	400,00 €/mq	€ 88.000,00		
				Valore di stima:	€ 88.000,00

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 29/05/2019

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Geom. Nuzzo Daniele

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Nettuno (RM) - Via Dante Canducci, piano T  
Capannone di circa mq.150.00 sito nel Comune di Nettuno (Rm) alla Via Dante Canducci angolo Via Basento civ.1 suddiviso in due locali di cui uno adibito ad officina meccanica ed uno ad officina meccanica-elettrauto annessi nel compendio pignorato con accesso dalla stessa Via una tettoia aperta di circa mq.80.00 e magazzino di circa mq.60.00 entrambi in disuso  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1750, Sub. 1, Categoria C3 - Fg. 33, Part. 1751, Sub. 1, Categoria C7 - Fg. 33, Part. 1755, Sub. 1, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 336/2018 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Laboratorio tettoia e magazzino			
<b>Ubicazione:</b>	Nettuno (RM) - Via Dante Canducci, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Laboratorio tettoia e magazzino Identificati al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1750, Sub. 1, Categoria C3 - Fg. 33, Part. 1751, Sub. 1, Categoria C7 - Fg. 33, Part. 1755, Sub. 1, Categoria C2	<b>Superficie</b>	220,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Laboratorio in buono stato conservativo, tettoia e magazzino in disuso in condizioni conservative mediocri		
<b>Descrizione:</b>	Capannone di circa mq.150.00 sito nel Comune di Nettuno (Rm) alla Via Dante Canducci angolo Via Basento civ.1 suddiviso in due locali di cui uno adibito ad officina meccanica ed uno ad officina meccanica-elettrauto annessi nel compendio pignorato con accesso dalla stessa Via una tettoia aperta di circa mq.80.00 e magazzino di circa mq.60.00 entrambi in disuso		

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

