TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Alfani Ernesto, nell'Esecuzione Immobiliare 233/2018 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Descrizione 4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Del Tridente 39, scala U, piano 1 4
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Nettuno (RM) - Del Tridente 39, scala U, piano 2 4
Lotto Unico 4
Completezza documentazione ex art. 567 4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Del Tridente 39, scala U, piano 1 4
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Nettuno (RM) - Del Tridente 39, scala U, piano 2 5
Titolarità 5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Del Tridente 39, scala U, piano 1 5
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Nettuno (RM) - Del Tridente 39, scala U, piano 2 5
Confini 5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Del Tridente 39, scala U, piano 1 5
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Nettuno (RM) - Del Tridente 39, scala U, piano 2 5
Consistenza 5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Del Tridente 39, scala U, piano 1 5
Cronistoria Dati Catastali 6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Del Tridente 39, scala U, piano 1 6
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Nettuno (RM) - Del Tridente 39, scala U, piano 2 7
Dati Catastali 7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Del Tridente 39, scala U, piano 1 7
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Nettuno (RM) - Del Tridente 39, scala U, piano 2 7
Stato conservativo 8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Del Tridente 39, scala U, piano 1 8
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Nettuno (RM) - Del Tridente 39, scala U, piano 2 8
Parti Comuni 8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Del Tridente 39, scala U, piano 1 8
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Nettuno (RM) - Del Tridente 39, scala U, piano 2 8
Caratteristiche costruttive prevalenti 8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Del Tridente 39, scala U, piano 1 8
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Nettuno (RM) - Del Tridente 39, scala U, piano 2 8
Stato di occupazione 8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Del Tridente 39, scala U, piano 1 9
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Nettuno (RM) - Del Tridente 39, scala U, piano 2 9
Provenienze Ventennali 9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Del Tridente 39, scala U, piano 1 9

Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Nettuno (RM) - Del Tridente 39, scala U, piano 2 10
Formalità pregiudizievoli 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Del Tridente 39, scala U, piano 1 11
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Nettuno (RM) - Del Tridente 39, scala U, piano 2 11
Normativa urbanistica 12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Del Tridente 39, scala U, piano 1 12
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Nettuno (RM) - Del Tridente 39, scala U, piano 2 12
Regolarità edilizia 12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Del Tridente 39, scala U, piano 1 12
Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Nettuno (RM) - Del Tridente 39, scala U, piano 2 13
Stima / Formazione lotti 13
Riepilogo bando d'asta 16
Lotto Unico 16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 233/2018 del R.G.E. 17
Lotto Unico 17

INCARICO

All'udienza del 27/06/2018, il sottoscritto Ing. Alfani Ernesto, con studio in Via Dei Castelli Romani KM 3,800 - 00079 - Rocca Priora (RM), email alfani.ernesto@gmail.com, PEC e.alfani@pec.ording.roma.it, Fax 06 9470238, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/11/2018 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 Nettuno (RM) - Del Tridente 39, scala U, piano 1
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Nettuno (RM) - Del Tridente 39, scala U, piano 2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - DEL TRIDENTE 39, SCALA U, PIANO 1

Appartamento posto al primo piano di un corpo di fabbrica adiacente ad un fabbricato adibito a laboratorio artigianale. La superficie calpestabile è di mq 50 corrispondente a 59 mq catastali. L'altezza interna è di 2.75 m. E' composto da tre camere, angolo cottura,W.C. ingresso e disimpegno. La zona è industriale/artigianale alquanto distante da centri commerciali e da servizi.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A NETTUNO (RM) - DEL TRIDENTE 39, SCALA U, PIANO 2

Il terrazzo di copertura della superficie catastale di mq 205 è accessibile dalla scala comune agli appartamenti posti al P.T. e al P.1.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Del Tridente 39, scala U, piano 1
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Nettuno (RM) - Del Tridente 39, scala U, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - DEL TRIDENTE 39, SCALA U, PIANO 1

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

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A NETTUNO (RM) - DEL TRIDENTE 39, SCALA U, PIANO 2

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - DEL TRIDENTE 39, SCALA U, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A NETTUNO (RM) - DEL TRIDENTE 39, SCALA U, PIANO 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - DEL TRIDENTE 39, SCALA U, PIANO 1

L'appartamento confina con il vano scala condominiale e i distacchi con la Via del Tridente e la corte comune con il fabbricato individuata al NCEU al Fg. 24 - p.lla 502.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A NETTUNO (RM) - DEL TRIDENTE 39, SCALA U, PIANO 2

Il lastrico solare confina con il vano scala condominiale e i distacchi con la Via del Tridente e la corte comune con il fabbricato individuata al NCEU al Fg. 24 - p.lla 502.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - DEL TRIDENTE 39, SCALA U, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,00 mq	59,00 mq	1,00	59,00 mq	2,75 m	1
Terrazza	205,00 mq	205,00 mq	0,05	9,22 mq	0,00 m	2
			Totale superficie convenzionale:	**68,22 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**68,22 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - DEL TRIDENTE 39, SCALA U, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **09/03/1995** al **16/03/1995**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 700, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 216,00 Piano 1
Dal **16/03/1995** al **06/12/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 24, Part. 700, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 216,00 Piano 1
Dal **19/03/2013** al **21/11/2018**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 24, Part. 700, Sub. 504 Categoria L Cl.2, Cons. 205 Piano 2
Dal **19/09/2013** al **06/12/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 24, Part. 700, Sub. 504 Categoria L Piano 2
Dal **06/12/2013** al **19/09/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 24, Part. 700, Sub. 504 Categoria L Piano 2
Dal **06/12/2013** al **21/11/2018**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 24, Part. 700, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 216,91 Piano 1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A NETTUNO (RM) - DEL TRIDENTE 39, SCALA U, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **19/09/2013** al **06/12/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 24, Part. 700, Sub. 504 Categoria L Superficie catastale 205

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.
Si precisa che la p.lla 700 sub 504 (lastrico solare di cui non è disponibile la planimetria) deriva dalle p.lle 700 sub 2 e sub 4, a loro volta derivanti dai sub 4-502-503-504-501 per frazionamento e fusione.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - DEL TRIDENTE 39, SCALA U, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	700	3		A4	2	3,5	59	216,91	1	

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi coincide con quanto descritto nell'atto di pignoramento, con la planimetria catastale e con i grafici approvati ad eccezione di alcune modifiche sui prospetti esterni ed una lieve variazione della distribuzione interna, senza aumento di superficie.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A NETTUNO (RM) - DEL TRIDENTE 39, SCALA U, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	700	504		L			205			

Corrispondenza catastale

Non è disponibile la planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - DEL TRIDENTE 39, SCALA U, PIANO 1

Lo stato di manutenzione, sia esterno che interno, è da ritenersi assai scarso.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A NETTUNO (RM) - DEL TRIDENTE 39, SCALA U, PIANO 2

L'impermeabilizzazione della terrazza necessita di una adeguata manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - DEL TRIDENTE 39, SCALA U, PIANO 1

Ingresso sulla Via del Tridente, corte e vano scale, in comune con l'appartamento al PT

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A NETTUNO (RM) - DEL TRIDENTE 39, SCALA U, PIANO 2

Ingresso sulla Via del Tridente, corte e vano scale, in comune con l'appartamento al PT e al P 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - DEL TRIDENTE 39, SCALA U, PIANO 1

Struttura portante mista muratura/cemento armato; copertura piana, solai in latero/cemento. Pavimenti in monocottura,infissi in alluminio anodizzato, porte tamburate. Sono presenti gli usuali impianti civili ad esclusione di quello termico. Detti impianti, ad un controllo diretto, sono apparsi funzionanti ma privi di ogni attestato di conformità.
Dal rogito si evince che nel 2013 sia stato rilasciato l'APE con classe G ma comunque non sono stati eseguiti ulteriori controlli e misurazioni.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A NETTUNO (RM) - DEL TRIDENTE 39, SCALA U, PIANO 2

Struttura portante mista muratura/cemento armato; copertura piana, solaio in latero/cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - DEL TRIDENTE 39, SCALA U, PIANO 1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato, senza titolo, dal Sig. **** Omissis ****.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A NETTUNO (RM) - DEL TRIDENTE 39, SCALA U, PIANO 2

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità, senza titolo, del Sig. **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - DEL TRIDENTE 39, SCALA U, PIANO 1

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **16/03/1995** al **06/12/2003**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		A. RUSSO	16/03/1995	13790	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		RM2	29/03/1995	11653	7286
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **11/12/2013** al **19/10/2018**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		R. JANNITTI PIROMALLO	06/12/2013	102.981	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		RM2	11/12/2013	54129	37122
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A NETTUNO (RM) - DEL TRIDENTE 39, SCALA U, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **16/03/1995** al **06/12/2003**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		A. RUSSO	16/03/1995	13790	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		RM2	29/03/1995	11653	7286
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **11/12/2013** al **19/10/2018**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		R. JANNITTI PIROMALLO	06/12/2013	102.981	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		RM2	11/12/2013	54129	37122
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - DEL TRIDENTE 39, SCALA U, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di RM aggiornate al 19/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
  Iscritto a RM il 11/12/2013
  Reg. gen. 54131 - Reg. part. 7100
  Quota: 100
  Importo: € 140.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Rogante: JANNITTI PIROMALLO
  Data: 06/12/2013

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a RM 2 il 16/05/2018
  Reg. gen. 23015 - Reg. part. 15986
  Quota: 100
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A NETTUNO (RM) - DEL TRIDENTE 39, SCALA U, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di RM 2 aggiornate al 19/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a RM 2 il 16/05/2018
  Reg. gen. 23015 - Reg. part. 15986
  Quota: 100
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - DEL TRIDENTE 39, SCALA U, PIANO 1

L'immobile ricade nella zona N2 di PRG -"zona industriale per piccoli impianti e artigianato".

Più precisamente rientra nel "Piano di Colle Caprioli" secondo la D.C.C. n. 50 del 10/02/1975 e n. 12 del 28/01/1992.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A NETTUNO (RM) - DEL TRIDENTE 39, SCALA U, PIANO 2

L'immobile ricade nella zona N2 di PRG -"zona industriale per piccoli impianti e artigianato".

Più precisamente rientra nel "Piano di Colle Caprioli" secondo la D.C.C. n. 50 del 10/02/1975 e n. 12 del 28/01/1992.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - DEL TRIDENTE 39, SCALA U, PIANO 1

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.

L'immobile risulta realizzato con C.E. 92/78 20/9/1978 e successiva del 09/01/1982.
Durante il sopralluogo è emerso che sono state seguite alcune difformità consistenti nel diverso posizionamento delle finestre oltre ad una lieve modifica nella distribuzione interna che potrà essere regolarizzata.
Poiché, dalla documentazione consultata ritengo con ragionevole certezza che gli illeciti relativi ai prospetti esterni non siano stati sanati né potranno esserlo in base combinato disposto dagli art. 46, comma 5° del DPR 6.06.2001 n. 380 e art. 40, comma 6° della Legge 28.02.1985 n. 47, vengono computati gli oneri necessari per il ripristino dello stato originario.

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.

Allegato all'atto di compravendita del Notaio Jannitti Piromallo è presente una certificazione APE del 2013 da cui si evince che la classe energetica di appartenenza è la G. Tuttavia, allo stato non risulta siano stati eseguiti aggiornamenti e/o controlli periodici previsti dalla vigente normativa ed inoltre non risulta installata alcuna caldaia ovvero bruciatore né che sia presente l'allaccio alla rete gas.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A NETTUNO (RM) - DEL TRIDENTE 39, SCALA U, PIANO 2

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 risulta realizzato con C.E. 92/78 20/9/1978 e successiva del 09/01/1982.

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.

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 cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Del Tridente 39, scala U, piano 1
  Appartamento posto al primo piano di un corpo di fabbrica adiacente ad un fabbricato adibito a laboratorio artigianale. La superficie calpestabile è di mq 50 corrispondente a 59 mq catastali. L'altezza interna è di 2.75 m. E' composto da tre camere, angolo cottura,W.C. ingresso e disimpegno. La zona è industriale/artigianale alquanto distante da centri commerciali e da servizi.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 700, Sub. 3, Categoria A4

  Valore di stima del bene: € 53.900 c.t.

  Per la stima, a causa della indisponibilità di una adeguata e aggiornata banca dati, non è stato possibile attenersi rigorosamente al conclamato metodo denominato MCA. L'Agenzia del Territorio, per la zona interessata, fornisce valori compresi tra 1.050 e 1.450 €/mq (primo semestre 2018); le indicazioni del "Borsino Immobiliare" per l'anno corrente indica un valore di 1.055 €/mq. Accertate le modeste condizioni di manutenzione, il livello dei materiali, la semplicità delle finiture, l'ubicazione, lontana da servizi secondari e terziari, si ritiene di poter ragionevolmente di considerare le valutazioni inferiori e quindi un valore di €/mq 1.050 E' però necessario tener conto degli oneri legati alla eliminazione degli abusi non sanabili, nonché a quelli necessari per l'adeguamento degli impianti, oneri che si stima possano incidere globalmente per il 20%, inoltre sarà necessario abbattere di una quota pari al 5% in considerazione della circostanza che per l'immobile, acquistato nello stato di fatto e di diritto, non saranno applicabili le norme in merito alla garanzia per vizi (art. 2922 C.C.). Tenuto conto delle citate detrazioni il valore specifico attribuito diventa pari a €/mq 790.

- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Nettuno (RM) - Del Tridente 39, scala U, piano 2
  Il terrazzo di copertura della superficie catastale di mq 205 è accessibile dalla scala comune agli appartamenti posti al P.T. e al P.1.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 700, Sub. 504, Categoria L

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Nettuno (RM) - Del Tridente 39, scala U, piano 1	68,22 mq	790,00 €/mq	€ 53.893,80	100,00	€ 53.893,80
Bene N° 2 - Lastrico solare Nettuno (RM) - Del Tridente 39, scala U, piano 2	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
				Valore di stima:	**€ 53.900** c.t.

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.

Rocca Priora, li 21/02/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Alfani Ernesto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - SOPRALLUOGHI
- ✓ N° 2 Altri allegati - DOCUMENTI DEL COMUNE
- ✓ N° 3 Altri allegati - ATTO PROVENIENZA
- ✓ N° 4 Altri allegati - QUOTAZIONI IMMOBILIARI
- ✓ N° 5 Altri allegati - DOCUMENTI CATASTO
- ✓ N° 6 Altri allegati - PERIZIA PRIVACY
- ✓ N° 7 Altri allegati - FOTOGRAFIE
- ✓ N° 8 Altri allegati - GRAFICI
- ✓ N° 9 Altri allegati - NOTIFICA ALLE PARTI

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Del Tridente 39, scala U, piano 1
  Appartamento posto al primo piano di un corpo di fabbrica adiacente ad un fabbricato adibito a laboratorio artigianale. La superficie calpestabile è di mq 50 corrispondente a 59 mq catastali. L'altezza interna è di 2.75 m. E' composto da tre camere, angolo cottura,W.C. ingresso e disimpegno. La zona è industriale/artigianale alquanto distante da centri commerciali e da servizi.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 700, Sub. 3, Categoria A4
  Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella zona N2 di PRG -"zona industriale per piccoli impianti e artigianato". Più precisamente rientra nel "Piano di Colle Caprioli" secondo la D.C.C. n. 50 del 10/02/1975 e n. 12 del 28/01/1992.

- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Nettuno (RM) - Del Tridente 39, scala U, piano 2
  Il terrazzo di copertura della superficie catastale di mq 205 è accessibile dalla scala comune agli appartamenti posti al P.T. e al P.1.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 700, Sub. 504, Categoria L
  Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella zona N2 di PRG -"zona industriale per piccoli impianti e artigianato". Più precisamente rientra nel "Piano di Colle Caprioli" secondo la D.C.C. n. 50 del 10/02/1975 e n. 12 del 28/01/1992.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 233/2018 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Del Tridente 39, scala U, piano 1		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 700, Sub. 3, Categoria A4	**Superficie**	68,22 mq
Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione, sia esterno che interno, è da ritenersi assai scarso.		
Descrizione:	Appartamento posto al primo piano di un corpo di fabbrica adiacente ad un fabbricato adibito a laboratorio artigianale. La superficie calpestabile è di mq 50 corrispondente a 59 mq catastali. L'altezza interna è di 2.75 m. E' composto da tre camere, angolo cottura,W.C. ingresso e disimpegno. La zona è industriale/artigianale alquanto distante da centri commerciali e da servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 2 - Lastrico solare			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Del Tridente 39, scala U, piano 2		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Lastrico solare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 700, Sub. 504, Categoria L		
Stato conservativo:	L'impermeabilizzazione della terrazza necessita di una adeguata manutenzione.		
Descrizione:	Il terrazzo di copertura della superficie catastale di mq 205 è accessibile dalla scala comune agli appartamenti posti al P.T. e al P.1.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		