
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Biagetti Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 491/2016 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	6
Patti	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 491/2016 del R.G.E.....	16
Lotto Unico	16



INCARICO

All'udienza del 25/01/2017, il sottoscritto Geom. Biagetti Massimiliano, con studio in Via Della Forma, 55 - 00038 - Valmontone (RM), email geobiagetti@libero.it, PEC massimiliano.biagetti@geopec.it, Tel. 392 5389547, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Nettuno (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA N° 110, già numero civico 30, già Via della Spadellata snc., edificio A, interno 6, piano PT-1-2

DESCRIZIONE

Trattasi di Unità Immobiliare adibita per Civile Abitazione di proprietà degli Esecutati **** Omissis **** disposta su due livelli, piano primo e piano secondo. A detta abitazione si accede tramite rampa di scale esterna che versa direttamente sulla piccola area giardinata sempre di proprietà degli Esecutati.

Il tutto è sito nel Comune di Nettuno (Roma), Via Taglio delle Cinque Miglia n. 110, già civico n.30, già Via della Spadellata snc.

Detta unità immobiliare per civile abitazione, è così distribuita: Piccola Area giardinata al Piano terra di circa 74,20 metri quadri, Rampa di scale esterna che versa su detta area giardinata appena descritta e che permette di accedere all'abitazione in oggetto.

L'abitazione in oggetto è composta di piano primo e piano secondo e nel dettaglio:

Piano Primo: Portico, soggiorno pranzo con zona cottura e w.c. bagno. L'altro portico esterno riportato nel progetto architettonico e nella planimetria Catastale è stato abusivamente chiuso e unito al soggiorno pranzo esistente. Nel soggiorno pranzo è presente rampa di scale che permette di accedere al piano secondo sovrastante.

Piano secondo: pianerottolo d'arrivo/disimpegno, w.c. bagno, stanza da letto e altra stanza da letto (cameretta) realizzata dove una volta era il portico esterno. La Chiusura di detto portico esterno è stata realizzata abusivamente. Si evidenziano anche modifiche nella distribuzione degli spazi interni sia al piano primo che nel piano secondo.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA N° 110, già numero civico 30, già Via della Spadellata snc., edificio A, interno 6, piano PT-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



Dalla lettura della Relazione del Delegato all'Esame della Documentazione Ipotecaria, Redatta dall'Avvocato Antonio Tagliaferri, con Studio in Velletri, si attesta che la documentazione di cui all'articolo 567 c.p.c. 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)

Dalla lettura dell'atto Notarile con cui gli Esecutati sono diventati proprietari DEL BENE IMMOBILE IN OGGETTO, si evince che ciascuno di essi è proprietario per la quota di 1/2 indivisa.

All'epoca della stipula di detto Atto Notarile (7 dicembre 2005), si evince che gli Esecutati erano: il signor **** Omissis **** celibe, mentre la signora **** Omissis **** nubile.

L'atto Notarile in oggetto è per rogito Notaio Gianvincenzo NOLA, Notaio in Roma del 7 dicembre 2005, repertorio 82986, raccolta 14416, registrato a Roma in data 27/12/2005 al numero 27992, Serie 1T.

CONFINI

Il bene immobile in oggetto ha i seguenti confinanti:

L'area giardinata confina con Via Taglio delle Cinque Miglia, area giardinata di cui al subalterno 25, area giardinata di cui al subalterno 22, strada privata, salvo altri e più aggiornati confinanti.

L'abitazione posta al piano primo e secondo in oggetto confina con: Via Taglio delle Cinque Miglia, unità immobiliare di cui al subalterno 5, unità immobiliare di cui al subalterno 8 e strada privata, salvo altri e più aggiornati confinanti.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Loggia - pianerottolo di arrivo al piano primo	11,70 mq	11,70 mq	0,45	5,26 mq	0,00 m	Primo
Cucina-zona cottura	4,20 mq	4,20 mq	1,00	4,20 mq	2,70 m	Primo
Soggiorno	17,45 mq	17,45 mq	1,00	17,45 mq	2,70 m	Primo
Bagno	3,40 mq	3,40 mq	1,00	3,40 mq	2,70 m	Primo
Terrazza ora porzione di soggiorno	12,10 mq	12,10 mq	0,45	5,45 mq	0,00 m	Primo



Terrazza ora cameretta	11,70 mq	11,70 mq	0,45	5,26 mq	0,00 m	Secondo
Balcone scoperto	3,45 mq	3,45 mq	0,25	0,86 mq	0,00 m	Secondo
Bagno	4,05 mq	4,05 mq	1,00	4,05 mq	2,70 m	Secondo
Disimpegno	2,20 mq	2,20 mq	1,00	2,20 mq	2,70 m	Secondo
Stanza da letto	12,20 mq	12,20 mq	1,00	12,20 mq	2,70 m	Secondo
Giardino	74,20 mq	74,20 mq	0,18	13,36 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				73,69 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,69 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/06/2005 al 07/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1566, Sub. 6, Zc. u Categoria C Piano T-1-2 Graffato 26
Dal 07/12/2005 al 27/01/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1556, Sub. 6, Zc. U Categoria A7 Cl.4, Cons. 3 Superficie catastale 52 Rendita € 565,52 Piano T-1-2 Graffato 26

Da sopralluogo tecnico e da giusti riscontri sia Catastali che in Conservatoria di Roma 2, si riferisce che i titolari Catastali corrispondono a quelli reali.

Il Catasto nelle Note in merito alla superficie Catastale riferisce che: Totale: 52 mq, Totale escluse aree scoperte: 43 mq.

Si intendono escluse le "superfici dei balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti". (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

DATI CATASTALI

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



U	1	1566	6	U	A7	4	3	52	565,52	T-1-2	26
---	---	------	---	---	----	---	---	----	--------	-------	----

Corrispondenza catastale

Il sottoscritto CTU geometra Massimiliano Biagetti, a seguito di attenta analisi della documentazione cartacea reperita (planimetria catastale del bene immobile in oggetto) e da attento sopralluogo tecnico effettuato presso i luoghi di cui è causa, riferisce discordanza tra ciò che è la descrizione del bene immobile in oggetto descritto nella Planimetria depositata agli atti del Catasto Fabbricati e ciò che è il reale stato dei luoghi alla data del sopralluogo tecnico del 04 marzo 2017.

Le discordanze rilevate sono le seguenti:

- 1) L'area giardinata di pertinenza esclusiva all'abitazione rilevata in sede di sopralluogo tecnico del 04 marzo 2017 e descritta in catasto con il foglio 1, particella 1566 subalterno 26, è inferiore nella superficie a quella descritta nell'elaborato planimetrico. Parte dell'area giardinata indicata nell'Elaborato Planimetrico attualmente depositata i Catasto è destinato a Strada Privata a servizio di altre abitazioni facenti parte del complesso immobiliare.
- 2) Il Piano primo ha diversa distribuzione degli spazi interni, dove nella planimetria catastale è rappresentato il w.c. bagno ora c'è la zona cottura anche se con maggiori dimensioni. Dove in Catasto è rappresentata la cucina ora invece c'è il w.c. bagno;
- 3) Sempre al Piano Primo, dove nella Planimetria Catastale c'è il portico, ora invece c'è l'ampliamento del soggiorno. E' stata demolita altresì porzione di ciò che era il muro esterno tra soggiorno e il "vecchio" portico esterno al piano primo.

Al Piano secondo si riferiscono e rilevano le seguenti discordanze:

- 1) Ciò che era il portico al piano secondo, ora è una stanza da Letto (cambio di destinazione d'uso);
- 2) E' stata modificata la sagoma della stanza da letto matrimoniale, del disimpegno e del w.c. bagno.

Si precisa che comunque dette modifiche non hanno interessato parti strutturali portanti dell'edificio.

Gli attuali intestatari Catastali corrispondono a quelli reali.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto CTU ha presentato al Comune di Nettuno, in data 10 febbraio 2017 tramite PEC (posta elettronica certificata), richiesta di accesso agli atti. Il tutto al fine di reperire le copie delle Varie Concessioni Edilizie, copia dell'abitabilità e quanto altro di utile riguarda il bene immobile oggetto di causa. A detta richiesta di accesso agli Atti è stato attribuito numero di protocollo 8505 del 13/02/2017.

Successivamente a detta richiesta di accesso agli atti sopra menzionata, il sottoscritto CTU geometra Massimiliano Biagetti, ha effettuato accesso agli Atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Nettuno.

Da detto accesso il sottoscritto CTU, ha reperito diversa documentazione, vale a dire:

- 1) Copia del Permesso a Costruire N. 422 del 07 dicembre 2004 a nome della Soc.
- 2) Stralcio dell'elaborato grafico (progetto architettonico);



- 3) Dichiarazione di Conformità delle opere edili eseguite al progetto architettonico approvato;
- 4) Attestato di agibilità del 07 marzo 2006;

PATTI

L'unità immobiliare Oggetto di Causa risulta essere, alla data del sopralluogo tecnico del 04 marzo 2017, occupata dagli Esecutati e dai loro due Figli minori. Il tutto in virtù di giusto atto di Compravendita a rogito del Notaio Gianvincenzo Nola, Notaio in Roma del 07 dicembre 2005, repertorio n. 82986, raccolta 14416, Registrato a Roma il 27/12/05 al N. 27992 Serie 1/T. Atto notarile che si allega in copia alla presente Perizia.

STATO CONSERVATIVO

Da un attento esame del bene immobile in oggetto si riferisce che lo stesso è in apparente sufficiente stato di conservazione e manutenzione, anche se sono presenti alcune situazioni importanti da riferire:

- 1) Il parapetto della rampa di scale che parte dal giardino e arriva al terrazzo/portico al piano primo è dissaldato alla base di partenza del piano terra. Detto parapetto presenta grandi zone di scrostatura della vernice di protezione e di rifinitura;
- 2) Il tetto ha una'area con tegole rotte che causano infiltrazioni d'acqua pluvia;
- 3) Lo scarico del vaso posto al w.c. bagno del Piano secondo deve essere verificato e con ogni probabilità riparato.
- 4) Come si evince dalla documentazione fotografica, l'angolo esterno del maggior fabbricato, altezza dell'intero piano primo presenta una lunga striscia nera. E' da verificarne attentamente le cause.

Il Tutto alla data di sopralluogo del 04 marzo 2017.

PARTI COMUNI

Dal Capitolo MANUTENZIONE - DIRITTO DI PASSAGGIO, dell'atto a rogito Notaio Gianvincenzo Nola di Roma del 7 dicembre 2005 repertorio 82986 raccolta 14416, atto con il quale gli Esecutati sono diventati proprietari del Bene Immobile oggetto di Causa, si evince quanto segue e "si riporta testualmente": "La parte venditrice si riserva il diritto di provvedere alla manutenzione dell'intero comprensorio fino alla vendita dell'ultima unità immobiliare; le spese saranno a carico della parte acquirente (pro-quota). La parte venditrice si riserva, per essa ed aventi causa, il diritto di passaggio su striscia di terreno larga cinque metri dentro il confine del giardino acquistato con il presente atto come risulta dalla planimetria depositata in catasto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il sottoscritto CTU geometra Massimiliano Biagetti, da informazioni prese presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Nettuno, riferisce la NON ESISTENZA di Usi Civici, livello, censo o altro.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Da un certificato di Collaudo presente agli atti del Comune di Nettuno, in merito alle caratteristiche costruttive si apprende quanto segue:



Trattasi di fabbricato che si sviluppa nei piani interrato, terra, primo e sottotetto.

Gli elementi strutturali sono:

- fondazioni eseguite con plinti in calcestruzzo armato collegati tra loro da travi;
- struttura portante eseguita con gabbia aperta in cemento armato, con elementi verticali (pilastri e pareti) ed elementi orizzontali (travi e solai);
- solai eseguiti con struttura mista in cemento armato e laterizio;
- scale eseguite con gradini in c.a.;
- aggetti eseguiti con soletta in c.a. allegerita.

Da esame esterno del sottoscritto CTU geometra Massimiliano Biagetti, si riferisce come segue:

La copertura è costituita da copertura a tetto a falde inclinate, con manto di copertura in tegola in laterizio;

Il maggior fabbricato è esternamente intonacato e tinteggiato.

Gli infissi esterni sono in legno con doppi vetri e con persiane in metallo. La finestra della porzione di soggiorno, vale a dire ciò che era il terrazzo al piano primo, è munita di una grata in ferro di protezione. Gli infissi interni sono in legno. Il w.c. bagno al piano primo ha le pareti rivestite e ha il piatto doccia. Il w.c. bagno al piano secondo ha anch'esso le pareti rivestite ed ha la vasca da bagno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile alla data del sopralluogo effettuato in data 04 marzo 2017, risulta essere occupato dagli Esecutati e dai loro due figli minori. Il tutto iusto atto di compravendita a Rogito Notaio Gianvincenzo Nola, Notaio in Roma, del 07 dicembre 2005, repertorio 82986, raccolta 14416, reistrato a Roma in data 27/12/2005, al numero 27992, serie 1T e debitamente Trascritto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/02/1990 al 18/03/2004	**** Omissis ****	Accettazione tacita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 2	05/08/2011	44888	28063
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 12/02/1990 al 18/03/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/09/1988		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 2	12/02/1990	6476	4528
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Anzio		8	52
Dal 18/03/2004 al 28/12/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianvincenzo Nola, Notaio in Roma	09/03/2004	79691	12728
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 2	18/03/2004	13866	8833
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/12/2005 al 18/01/2017	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gianvincenzo Nola, Notaio in Roma	07/12/2005	82986	14416
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 2	28/12/2005	85574	49323
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo
Iscritto a Roma 2 il 28/12/2005
Reg. gen. 85575 - Reg. part. 25316
Quota: 1/1
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 135.000,00
Rogante: Gianvincenzo Nola
Data: 07/12/2005
N° repertorio: 82987
N° raccolta: 14417
Note: La durata è di anni 26.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 21/07/2016
Reg. gen. 35045 - Reg. part. 23898
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui sorge il maggior fabbricato dove è ubicato l'unità immobiliare oggetto di Esecuzione Immobiliare, ricade secondo i dettami del Piano Particolareggiato del Comune di Nettuno, approvato con Delibera di Consiglio Comunale N. 75 del 10/02/1982, in Zona Q (Verde Privato), i cui dettami sono allegati alla presente Perizia nell'allegato File PDF sotto il nome "Dettami di PRG". Si allega altresì alla presente Perizia estratto della Tavola di PRG con la relativa legenda esplicativa.

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 risulta agibile.

Dall'Esame della Documentazione depositata agli Atti del Comune di Nettuno effettuata in data 23 febbraio 2016, si evince che il Bene Immobiliare oggetto di Causa è stato Costruito giusto Permesso a Costruire N. 422/2004, rilasciato dal Signor Sindaco del Comune di Nettuno in data 7 dicembre 2004, a nome della Società

Agli atti del Comune di Nettuno sono presenti altresì:

1) Dichiarazione di Conformità del sig. **** Omissis **** Amministratore della **** Omissis ****. Su detta dichiarazione di Conformità delle opere edili eseguite è apposto anche il timbro e firma del geometra **** Omissis ****.



2) Attestazione di agibilità del 7 marzo 2006 a firma del sig. **** Omissis **** amministratore della **** Omissis **** titolare del permesso a costruire n. 422/2004 del 07/12/2004, posizione 10029. Detta attestazione, segue la domanda di agibilità presentata al Comune di Nettuno in data 22/12/2005, protocollo 28587.

Dalla lettura del documento relativo alla dichiarazione di conformità delle opere edili realizzate rispetto al progetto approvato si apprende che l'inizio dei lavori è avvenuto in data 07/02/2005, mentre la fine dei lavori è avvenuta in data 20/12/2005.

Si riferisce che all'interno del Fascicolo è presente una relazione del Comune di Nettuno avente protocollo n. 817/URB del 24/9/2008, dove viene segnalato ed evidenziato quanto segue: "Tipologia abuso: chiusura delle terrazze coperte mediante apposizione di infissi poste al piano primo e al piano secondo destinato ad uso residenziale, con aumento dell'altezza al piano secondo di circa 45,00 cm. E un aumento di volumetria pari a mc. 68,55.

Dal sopralluogo effettuato in data 04 marzo 2017, si riferiscono le seguenti discordanze.

Le discordanze rilevate sono le seguenti:

1) L'area giardinata di pertinenza esclusiva all'abitazione rilevata in sede di sopralluogo tecnico del 04 marzo 2016 e descritta in catasto con il foglio 1, particella 1566 subalterno 26, è inferiore a quella descritta nell'elaborato planimetrico. Parte dell'area giardinata indicata nell'Elaborato Planimetrico attualmente depositata i Cataso è destinato a Strada Privata a servizio di altre abitazioni;

2) Il Piano primo ha diversa distribuzione degli spazi interni, dove nella planimetria catastale è rappresentato il w.c. bagno ora c'è la zona cottura anche se con maggiori dimensioni. Dove in Catasto è rappresentata la cucina ora invece c'è il w.c. bagno;

3) Sempre al Piano Primo, dove nella Planimetria Catastale c'è il portico, ora invece c'è l'ampliamento del soggiorno. E' stata demolita altresì porzione di ciò che era il muro esterno tra soggiorno e il "vecchio" portico esterno al piano primo.

Al Piano secondo si riferiscono e rilevano le seguenti discordanze:

1) Ciò che era il portico al piano secondo, ora è una stanza da Letto (cambio di destinazione d'uso);

2) E' stata modificata la sagoma della stanza da letto matrimoniale, del disimpegno e del w.c. bagno.

Si precisa che comunque dette modifiche non hanno interessato parti strutturali portanti dell'edificio.

Si allegano alla presente file PDF riportanti Concessione edilizia n. 422/2004; Dichiarazione di Conformità Edilizia; Attestato di Agibilità, lo stralcio del progetto architettonico e la planimetria redatta dal sottoscritto CTU, riportante ciò che è lo stato attuale dei luoghi (sopralluogo del 04 marzo 2017).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

A seguito di sopralluogo tecnico presso i Luoghi di Causa, effettuato in data 04 marzo 2017, il sottoscritto CTU geometra Massimiliano BIAGETTI, riferisce che non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie riportate nel progetto architettonico e ciò che è depositato in Catasto.



Si ribadisce che Le discordanze rilevate sono le seguenti:

1) L'area giardinata di pertinenza esclusiva all'abitazione rilevata in sede di sopralluogo tecnico del 04 marzo 2016 e descritta in catasto con il foglio 1, particella 1566 subalterno 26, è inferiore a quella descritta nell'elaborato planimetrico. Parte dell'area giardinata indicata nell'Elaborato Planimetrico attualmente depositata i Cataso è destinato a Strada Privata a servizio di altre abitazioni;

2) Il Piano primo ha diversa distribuzione degli spazi interni, dove nella planimetria catastale è rappresentato il w.c. bagno ora c'è la zona cottura anche se con maggiori dimensioni. Dove in Catasto è rappresentata la cucina ora invece c'è il w.c. bagno;

3) Sempre al Piano Primo, dove nella Planimetria Catastale c'è il portico, ora invece c'è l'ampliamento del soggiorno. E' stata demolita altresì porzione di ciò che era il muro esterno tra soggiorno e il "vecchio" portico esterno al piano primo.

Al Piano secondo si riferiscono e rilevano le seguenti discordanze:

1) Ciò che era il portico al piano secondo, ora è una stanza da Letto (cambio di destinazione d'uso);

2) E' stata modificata la sagoma della stanza da letto matrimoniale, del disimpegno e del w.c. bagno.

Si precisa che comunque dette modifiche non hanno interessato parti strutturali portanti dell'edificio.

A parere del sottoscritto CTU, dette modifiche sono solo in parte sanabili, vale a dire:

1) Per quanto concerne la diversa distribuzione degli spazi interni, si può sanare il tutto con la presentazione di Pratica SCIA o CILA al Comune di Nettuno, versando le dovute sanzioni Amministrative e affrontando le relative spese del Tecnico Incaricato.

2) Per quanto concerne il cambio di destinazione d'uso dei due terrazzi al piano primo e secondo, da terrazzi appunto a porzione di soggiorno al piano primo e camera da letto al piano secondo, con conseguente aumento di superficie utile abitabile e nuova volumetria, si riferisce che detta situazione NON E' AL MOMENTO SANABILE.

Si allegano alla presente file PDF riportanti Concessione edilizia n. 422/2004; Dichiarazione di Conformità Edilizia; Attestato di Agibilità, lo stralcio del progetto architettonico e la planimetria redatta dal sottoscritto CTU, riportante ciò che è lo stato attuale dei luoghi (sopralluogo del 04 marzo 2017).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal Capitolo MANUTENZIONE - DIRITTO DI PASSAGGIO, dell'atto a rogito Notaio Gianvincenzo Nola di Roma del 7 dicembre 2005 repertorio 82986 raccolta 14416, atto con il quale gli Esecutati sono diventati proprietari del Bene Immobile oggetto di Causa, si evince quanto segue e "si riporta testualmente": "La parte venditrice si riserva il diritto di provvedere alla manutenzione dell'intero comprensorio fino alla vendita dell'ultima unità immobiliare; le spese saranno a carico della parte acquirente (pro-quota). La parte venditrice si riserva, per essa ed aventi causa, il diritto di passaggio su striscia di terreno larga cinque metri dentro il confine del giardino acquistato con il presente atto come risulta dalla planimetria depositata in catasto.



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** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA N° 110, già numero civico 30, già Via della Spadellata snc., edificio A, interno 6, piano PT-1-2
Trattasi di Unità Immobiliare adibita per Civile Abitazione di proprietà degli Esecutati **** Omissis **** disposta su due livelli, piano primo e piano secondo. A detta abitazione si accede tramite rampa di scale esterna che versa direttamente sulla piccola area giardinata sempre di proprietà degli Esecutati. Il tutto è sito nel Comune di Nettuno (Roma), Via Taglio delle Cinque Miglia n. 110, già civico n.30, già Via della Spadellata snc. Detta unità immobiliare per civile abitazione, è così distribuita: Piccola Area giardinata al Piano terra di circa 74,20 metri quadri, Rampa di scale esterna che versa su detta area giardinata appena descritta e che permette di accedere all'abitazione in oggetto. L'abitazione in oggetto è composta di piano primo e piano secondo e nel dettaglio: Piano Primo: Portico, soggiorno pranzo con zona cottura e w.c. bagno. L'altro portico esterno riportato nel progetto architettonico e nella planimetria Catastale è stato abusivamente chiuso e unito al soggiorno pranzo esistente. Nel soggiorno pranzo è presente rampa di scale che permette di accedere al piano secondo sovrastante. Piano secondo: pianerottolo d'arrivo/disimpegno, w.c. bagno, stanza da letto e altra stanza da letto (cameretta) realizzata dove una volta era il portico esterno. La Chiusura di detto portico esterno è stata realizzata abusivamente. Si evidenziano anche modifiche nella distribuzione degli spazi interni sia al piano primo che nel piano secondo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1566, Sub. 6, Zc. U, Categoria A7, Graffato 26 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 140.011,00
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. A parere del sottoscritto CTU, le opere edili abusivamente realizzate sono solo in parte sanabili, vale a dire: 1) Per quanto concerne la diversa distribuzione degli spazi interni, si può sanare il tutto con la presentazione di Pratica SCIA o CILA al Comune di Nettuno; 2) Per quanto concerne il cambio di destinazione d'uso dei due terrazzi al piano primo e secondo, da terrazzi appunto a porzione di soggiorno al piano primo e camera da letto al piano secondo, con conseguente aumento di superficie utile abitabile e nuova volumetria, si riferisce che detta situazione NON E' AL MOMENTO SANABILE.



Detto valore a parere del sottoscritto CTU può già ritenersi comprensivo delle spese per sanare la diversa distribuzione degli spazi interni con la Pratica SCIA oppure CILA.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Nettuno (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA N° 110, già numero civico 30, già Via della Spadellata snc., edificio A, interno 6, piano PT-1-2	73,69 mq	1.900,00 €/mq	€ 140.011,00	100,00	€ 140.011,00
Valore di stima:					€ 140.011,00

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.

Valmontone, li 07/03/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Biagetti Massimiliano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale Abitazione depositata in Catasto (Aggiornamento al 27/01/2017)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura Storica, elaborato planimetrico (Aggiornamento al 27/01/2017)
- ✓ N° 1 Foto - Fotografie all'esterno e all'interno del bene immobile in oggetto
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 27/01/2017)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza degli Esecutati
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Attestato di agibilità
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione Edilizia 422/2004 e dichiarazione conformità lavori
- ✓ Altri allegati - Estratto di PRG e norme di PRG
- ✓ N° 1 Altri allegati - Giuramento CTU



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA N° 110, già numero civico 30, già Via della Spadellata snc., edificio A, interno 6, piano PT-1-2
 Trattasi di Unità Immobiliare adibita per Civile Abitazione di proprietà degli Esecutati **** Omissis **** disposta su due livelli, piano primo e piano secondo. A detta abitazione si accede tramite rampa di scale esterna che versa direttamente sulla piccola area giardinata sempre di proprietà degli Esecutati. Il tutto è sito nel Comune di Nettuno (Roma), Via Taglio delle Cinque Miglia n. 110, già civico n.30, già Via della Spadellata snc. Detta unità immobiliare per civile abitazione, è così distribuita: Piccola Area giardinata al Piano terra di circa 74,20 metri quadri, Rampa di scale esterna che versa su detta area giardinata appena descritta e che permette di accedere all'abitazione in oggetto. L'abitazione in oggetto è composta di piano primo e piano secondo e nel dettaglio: Piano Primo: Portico, soggiorno pranzo con zona cottura e w.c. bagno. L'altro portico esterno riportato nel progetto architettonico e nella planimetria Catastale è stato abusivamente chiuso e unito al soggiorno pranzo esistente. Nel soggiorno pranzo è presente rampa di scale che permette di accedere al piano secondo sovrastante. Piano secondo: pianerottolo d'arrivo/disimpegno, w.c. bagno, stanza da letto e altra stanza da letto (cameretta) realizzata dove una volta era il portico esterno. La Chiusura di detto portico esterno è stata realizzata abusivamente. Si evidenziano anche modifiche nella distribuzione degli spazi interni sia al piano primo che nel piano secondo. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 1566, Sub. 6, Zc. U, Categoria A7, Graffato 26 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area su cui sorge il maggior fabbricato dove è ubicato l'unità immobiliare oggetto di Esecuzione Immobiliare, ricade secondo i dettami i dettami del Piano Particolareggiato del Comune di Nettuno, approvato con Delibera di Consiglio Comunale N. 75 del 10/02/1982, in Zona Q (Verde Privato), i cui dettami sono allegati alla presente Perizia nell'allegato File PDF sotto il nome "Dettami di PRG". Si allega altresì alla presente Perizia estratto della Tavola di PRG con la relativa legenda esplicativa.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 491/2016 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA N° 110, già numero civico 30, già Via della Spadellata snc., edificio A, interno 6, piano PT-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1566, Sub. 6, Zc. U, Categoria A7, Graffato 26	Superficie	73,69 mq
Stato conservativo:	Da un attento esame del bene immobile in oggetto si riferisce che lo stesso è in apparente sufficiente stato di conservazione e manutenzione, anche se sono presenti alcune situazioni importanti da riferire: 1) Il parapetto della rampa di scale che parte dal giardino e arriva al terrazzo/portico al piano primo è dissaldato alla base di partenza del piano terra. Detto parapetto presenta grandi zone di scrostatura della vernice di protezione e di rifinitura; 2) Il tetto ha una'area con tegole rotte che causano infiltrazioni d'acqua pluvia; 3) Lo scarico del vaso posto al w.c. bagno del Piano secondo deve essere verificato e con ogni probabilità riparato. 4) Come si evince dalla documentazione fotografica, l'angolo esterno del maggior fabbricato, altezza dell'intero piano primo presenta una lunga striscia nera. E' da verificarne attentamente le cause. Il Tutto alla data di sopralluogo del 04 marzo 2017.		
Descrizione:	Trattasi di Unità Immobiliare adibita per Civile Abitazione di proprietà degli Esecutati **** Omissis **** disposta su due livelli, piano primo e piano secondo. A detta abitazione si accede tramite rampa di scale esterna che versa direttamente sulla piccola area giardinata sempre di proprietà degli Esecutati. Il tutto è sito nel Comune di Nettuno (Roma), Via Taglio delle Cinque Miglia n. 110, già civico n.30, già Via della Spadellata snc. Detta unità immobiliare per civile abitazione, è così distribuita: Piccola Area giardinata al Piano terra di circa 74,20 metri quadri, Rampa di scale esterna che versa su detta area giardinata appena descritta e che permette di accedere all'abitazione in oggetto. L'abitazione in oggetto è composta di piano primo e piano secondo e nel dettaglio: Piano Primo: Portico, soggiorno pranzo con zona cottura e w.c. bagno. L'altro portico esterno riportato nel progetto architettonico e nella planimetria Catastale è stato abusivamente chiuso e unito al soggiorno pranzo esistente. Nel soggiorno pranzo è presente rampa di scale che permette di accedere al piano secondo sovrastante. Piano secondo: pianerottolo d'arrivo/disimpegno, w.c. bagno, stanza da letto e altra stanza da letto (cameretta) realizzata dove una volta era il portico esterno. La Chiusura di detto portico esterno è stata realizzata abusivamente. Si evidenziano anche modifiche nella distribuzione degli spazi interni sia al piano primo che nel piano secondo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore/coniuge/figli/comproprietario non esecutato		

