
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tagliaferri Giorgio, nell'Esecuzione Immobiliare 476/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Lotto 1.....	6
Descrizione	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Precisazioni	9
Patti.....	9
Stato conservativo	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2	14
Descrizione	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità	15
Confini	16
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali	17
Precisazioni.....	17
Patti	17
Stato conservativo	18
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18



Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali	19
Formalità pregiudizievoli	20
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia	21
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Lotto 3	22
Descrizione	23
Completezza documentazione ex art. 567.....	23
Titolarità	23
Confini	24
Consistenza.....	24
Cronistoria Dati Catastali.....	24
Dati Catastali	25
Precisazioni.....	25
Patti	25
Stato conservativo	26
Parti Comuni.....	26
Servitù, censo, livello, usi civici	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Stato di occupazione	26
Provenienze Ventennali	27
Formalità pregiudizievoli	28
Normativa urbanistica	28
Regolarità edilizia	29
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Stima / Formazione lotti	30
Lotto 1	30
Lotto 2	31
Lotto 3	32
Riserve e particolarità da segnalare	33
Riepilogo bando d'asta	35
Lotto 1	35
Lotto 2	35
Lotto 3	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 476/2022 del R.G.E.	37
Lotto 1	37
Lotto 2	37





INCARICO

In data 23/02/2023, il sottoscritto Ing. Tagliaferri Giorgio, con studio in Via Ponente, 201 - 00049 - Velletri (RM), email tgiorgio01@yahoo.it;ing.giorgiotagliaferri@gmail.com, PEC g.tagliaferri@pec.ording.roma.it, Tel. 339 8442188, Fax 0696 41432, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/02/2023 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 della Pineta, 14/A, edificio 501, scala -----, interno 1, piano T
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - via della Pineta, 14/B, edificio 503, scala -----, interno 2, piano T
- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - via della Pineta, 14/C, edificio 504, scala -----, interno 3, piano P. - S.



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - via della Pineta, 14/A, edificio 501, scala -----, interno 1, piano T

DESCRIZIONE

02a2 L'edificio di cui fa parte la villetta è un plurifamiliare che si articola in due corpi, il primo (di cui fa parte il Lotto 1) è ad un solo piano con copertura a terrazzo ed il secondo a due piani con due unità abitative, una posta a piano terra e la seconda su due piani - P. Primo e P. Secondo -. I tre immobili sono ubicati nel Comune di Nettuno in una zona periferica del quadrante nord della cittadina. Nella zona gli insediamenti sono a carattere estensivo, di scarso valore sotto il profilo paesaggistico ed ambientale, a circa 5 km. dal mare. Nei pressi della zona sono comunque collocate alcune attività commerciali di prima necessità. Del lotto fanno parte l'appartamento ed un lastrico solare condiviso con le altre due uu.ii.-

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

01 - Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come da certificati con le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari riportate sia nella relazione del Delegato (allegato 01) che nel Certificato di cui all'art. 567, 2° co. c.p.c.(allegato 02).

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 100/100)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

11ab, 17a - Il regime patrimoniale sopra riportato è aggiornato al verbale di separazione consensuale emesso dal Tribunale di Velletri il 09_12_2009 n° 2987 con cui il signor **** Omissis **** cedeva l'ulteriore 50% di



proprietà già acquisita con atto compravendita notaio **** Omissis **** del 31_12_1986 rep. n. 53847. Verbale con annotamento nella sezione D con cui si dichiara l'inefficacia della sentenza nei confronti di **** Omissis ****. Non si è a conoscenza di convenzioni matrimoniali. Copia dell'atto di provenienza e del verbale di separazione con l'annotazione sono riportati nell'allegato 03.

CONFINI

02b1 - L'appartamento ed il cortile confinano a nord con particella 39, proprietà **** Omissis ****, a sud con particella 40 proprietà **** Omissis ****; a ovest con corte comune, lotto 2 e prospicienza fronte strada, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,59 mq	99,54 mq	1	99,54 mq	3,00 m	T
LASTRICO SOLARE	90,93 mq	90,93 mq	0,25	22,73 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				122,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				122,27 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza è rilevabile dal rilievo del lotto 1 riportato in Allegato n° 04-

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/04/1984 al 13/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 193 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 000500
Dal 09/12/2009 al 11/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 09, Part. 193, Sub. 501 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale 88 mq Rendita € 0,00 Piano T



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	09	193	501		A4	3	3,5	88 mq	0 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
9	193				ENTE URBANO		000500 mq				
9	193				ENTE URBANO		000500 mq				

Corrispondenza catastale

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

02bd, 12ab- Si attesta che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale e con quanto presente nell'atto di pignoramento. Allegato 07 - Estratti Catastali lotto 1-.

PRECISAZIONI

Sono stati controllati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.-

PATTI

02b2 - Gli obblighi di natura condominiale sono relativi a quelli esistenti nello stesso complesso trifamiliare in cui è inserito il bene de quo, secondo codice civile.



STATO CONSERVATIVO

19 L'immobile risulta in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

02b2 - Gli obblighi di natura condominiale sono relativi a quelli esistenti nello stesso complesso plurifamiliare in cui è inserito il bene de quo, secondo codice civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

08, 13 - Dall'esame dei documenti catastali non risulta presenza alcuna di censo, servitù, livello e usi civici. L'immobile è fornito di autonomo accesso pedonale e carrabile dalla pubblica via, attraverso il cortile comune lastrico solare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

02c1 - Per constatare lo stato dei luoghi e le relative caratteristiche costruttive, sono stati eseguiti DUE sopralluoghi (Allegato 10). Tipologia: edificio unifamiliare con unico piano fuori terra (Allegato 11 - Documentazione Fotografica); Fondazioni a plinto; Esposizione: nord e ovest; Altezza interna utile: 2,60 m.l.e 2,35 m.l.; Strutture verticali: in blocchetti di cemento; Solai: latero-cementizio; Copertura: a terrazzo; Pareti interne in forati con intonaco civile a tre strati con tinteggiatura lavabile; Soffitti idem; Pavimenti in gres porcellanato 40x40, bagni ceramica 40x20; Rivestimenti in ceramica angolo cottura 50x20, bagni 40x25; Porta di ingresso costituita da porta-finestra in ferro e vetro; Porte interne: in legno tamburato ad una anta; Finestre e Porta-finestre: in alluminio verniciato a fuoco e vetrocamera; Infissi esterni: persiane in alluminio verniciato a fuoco bianco; Zocchetto in ceramica 33x8; soglie in marmo travertino; Impianto elettrico sottotraccia a norma; Impianto condizionamento c-f- unico split; Impianto idrico - sanitario:- bagno - lavabo, water con cassetta, bidet tipo Standard, vasca idromassaggio con miscelatori; - w.c. - lavabo e water con cassetta; Impianto videocitofonico tipo URMET; Impianto allarme volumetrico e perimetrale; Lastrico solare pavimentato ges porcellanato 40x15; recinzione in muratura; cancello metallico ad unica anta scorrevole-

STATO DI OCCUPAZIONE

l'immobile risulta occupato da ##MAGGIORE FABRIZIO#Nato ad Anzio il 10/11/1983, figlio dell'esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 31/12/1986 al	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA



09/12/2009		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/12/2009 al 27/12/2022	**** Omissis ****	VERBALE SEPARAZIONE CONSENSUALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 27/12/2022 al 10/06/2023	**** Omissis ****	ANNOTAMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



Le attestazioni sopra riportate sono risultate dall'esame sia della Relazione del Delegato (allegato 01) che del Certificato Notarile - art. 567, 2° co. c.p.c. - (allegato 02). L'atto di provenienza è allegato con n° 03.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 06/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ATTO EQUITALE
Iscritto a ROMA il 31/10/2007
Reg. gen. 82128 - Reg. part. 24822
Importo: € 62.126,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **VERBALE SEPARAZIONE CONSENSUALE**
Trascritto a ROMA il 21/01/2010
Reg. gen. 4539 - Reg. part. 2921
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **DOMANDA GIUDIZIALE**
Trascritto a ROMA il 08/02/2013
Reg. gen. 5735 - Reg. part. 4103
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a ROMA il 03/01/2023
Reg. gen. 206 - Reg. part. 138
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Le attestazioni sopra riportate sono risultate dall'esame sia della Relazione del Delegato (allegato 01) che del Certificato Notarile - art. 567, 2° co. c.p.c. - (allegato 02).

Le attestazioni sopra riportate sono risultate dall'esame sia della Relazione del Delegato (allegato 01) che del Certificato Notarile - art. 567, 2° co. c.p.c. - (allegato 02).

NORMATIVA URBANISTICA

06b, 07b - Nel presente procedimento, trattandosi di immobile già costruito e non di terreno, non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

04c, 06a - Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di NETTUNO è stato possibile acquisire la Concessione Edilizia in sanatoria n° 136-2002 del 19/04/2002 (ALLEGATO 12 - Autorizzazione edilizia lotto 1).

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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione a meno di un piccolo volume tecnico che potrà essere sanato con una SCIA.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali a meno di quelli che potranno nascere per l'uso del cortile indiviso.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - via della Pineta, 14/B, edificio 503, scala -----, interno 2, piano T

DESCRIZIONE

02a2 L'edificio di cui fa parte la villetta è un plurifamiliare che si articola in due corpi, il primo è ad un solo piano con copertura a terrazzo ed il secondo a due piani con due unità abitative, una posta a piano terra (di cui fa parte il Lotto 2) e la seconda su due piani - P. Primo e P. Secondo -. I tre immobili sono ubicati nel Comune di Nettuno in una zona periferica del quadrante nord della cittadina. Nella zona gli insediamenti sono a carattere estensivo, di scarso valore sotto il profilo paesaggistico ed ambientale, a circa 5 km. dal mare. Nei pressi della zona sono comunque collocate alcune attività commerciali di prima necessità. Del lotto fanno parte l'appartamento ed un lastrico solare condiviso con le altre due uu.ii.-

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

01 - Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come da certificati con le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari riportate sia nella relazione del Delegato (allegato 01) che nel Certificato di cui all'art. 567, 2° co. c.p.c.(allegato 02).

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

1ab, 17a - Il regime patrimoniale sopra riportato è aggiornato al verbale di separazione consensuale emesso dal Tribunale di Velletri il 09_12_2009 n° 2987 con cui il signor **** Omissis **** cedeva l'ulteriore 50% di



proprietà già acquisita con atto compravendita notaio **** Omissis **** del 31_12_1986 rep. n. 53847. Verbale con annotamento nella sezione D con cui si dichiara l'inefficacia della sentenza nei confronti di **** Omissis ****. Non si è a conoscenza di convenzioni matrimoniali. Copia dell'atto di provenienza e del verbale di separazione con l'annotazione sono riportati nell'allegato 03.

CONFINI

02b1 - L'appartamento ed il cortile confinano a nord con particella 39, proprietà **** Omissis ****, a sud con particella 40 proprietà **** Omissis ****; a est con corte comune e lotto 1, a ovest con corte comune e prospicienza fronte strada, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,25 mq	93,20 mq	1	93,20 mq	3,00 m	T
RIPOSTIGLIO	5,84 mq	20,45 mq	0,20	4,09 mq	2,90 m	T
VERANDA	20,92 mq	20,92 mq	0,35	7,32 mq	3,00 m	T
LASTRICO SOLARE	90,93 mq	90,93 mq	0,25	22,73 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				127,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				127,34 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza è rilevabile dal rilievo del lotto 1 riportato in Allegato n° 05-

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/04/1984 al 13/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 193 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 000500
Dal 09/12/2009 al 11/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 09, Part. 193, Sub. 503 Categoria A7 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 97 mq Rendita € 0,00 Piano T



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	09	193	503		A7	3	4	97 mq	0 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
9	193				ENTE URBANO		000500 mq				

Corrispondenza catastale

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

02bd, 12ab- Si attesta che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale e con quanto presente nell'atto di pignoramento. Allegato 08 - Estratti Catastali LOTTO 2 -.

PRECISAZIONI

Sono stati controllati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.-

PATTI

02b2 - Gli obblighi di natura condominiale sono relativi a quelli esistenti nello stesso complesso trifamiliare in cui è inserito il bene de quo, secondo codice civile.



STATO CONSERVATIVO

19 L'immobile risulta in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

02b2 - Gli obblighi di natura condominiale sono relativi a quelli esistenti nello stesso complesso plurifamiliare in cui è inserito il bene de quo, secondo codice civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

08, 13 - Dall'esame dei documenti catastali non risulta presenza alcuna di censo, servitù, livello e usi civici. L'immobile è fornito di autonomo accesso pedonale e carrabile dalla pubblica via, attraverso il cortile comune lastrico solare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

02c1 - Per constatare lo stato dei luoghi e le relative caratteristiche costruttive, sono stati eseguiti DUE sopralluoghi (Allegato 10). Tipologia: edificio bifamiliare con unità immobiliare al piano terra (Allegato 11 - Documentazione Fotografica); Fondazioni a plinto; Esposizione: est, nord e ovest; Altezza interna utile: 3,00 ml.; Strutture verticali: in cemento armato; Solai: latero-cementizio; Tamponature a cassa vuota; Pareti interne in forati con intonaco civile a tre strati con tinteggiatura lavabile; Soffitti idem; Pavimenti in gres porcellanato 33x33, bagni ceramica 33x33; Rivestimenti in ceramica angolo cottura 20x20, bagni 40x25 e 30x20; Porta di ingresso costituita porta-finestra a doppio infisso metallico esterno ad una anta in ferro e interno a due ante alluminio e vetro; Porte interne: in legno tamburato ad una anta; Finestre: in alluminio verniciato a fuoco e vetrocamera; Infissi esterni: due con persiane in alluminio verniciato a fuoco bianco e due con inferriate; Zocchetto in ceramica 33x8; soglie in marmo travertino; Impianto elettrico sottotraccia a norma; Impianto riscaldamento con caldaia a gas gpl e termosifoni in alluminio verniciati a fuoco color bianco; Impianto idrico - sanitario:- bagno 1 - lavabo lusso, water con cassetta, bidet tipo Standard, vasca idromassaggio con miscelatori; - bagno 2 - doccia, lavabo, bidet e water con cassetta tipo standard con miscelatori; Impianto videocitofonico tipo URMET; Impianto allarme volumetrico e perimetrale; Lastrico solare pavimentato gres porcellanato 40x15; recinzione in muratura; cancello metallico ad unica anta scorrevole-

STATO DI OCCUPAZIONE

l'immobile risulta occupato dall'esecutata.

l'immobile risulta occupato dall'esecutata.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/12/1986 al 09/12/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 09/12/2009 al 27/12/2022	**** Omissis ****	VERBALE SEPARAZIONE CONSENSUALE	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/12/2022 al 10/06/2023	**** Omissis ****			ANNOTAMENTO	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Le attestazioni sopra riportate sono risultate dall'esame sia della Relazione del Delegato (allegato 01) che del Certificato Notarile - art. 567, 2° co. c.p.c. - (allegato 02). L'atto di provenienza è allegato con n° 03.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da ATTO EQUITALIA
Iscritto a ROMA 2 il 31/10/2007
Reg. gen. 82128 - Reg. part. 24822
Importo: € 62.126,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **VERBALE SEPARAZIONE CONSENSUALE**
Trascritto a ROMA il 21/01/2010
Reg. gen. 4539 - Reg. part. 2921
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **DOMANDA GIUDIZIALE**
Trascritto a ROMA il 08/02/2013
Reg. gen. 5735 - Reg. part. 4103
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a ROMA il 03/01/2023
Reg. gen. 206 - Reg. part. 138
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Le attestazioni sopra riportate sono risultate dall'esame sia della Relazione del Delegato (allegato 01) che del Certificato Notarile - art. 567, 2° co. c.p.c. - (allegato 02).

NORMATIVA URBANISTICA

06b, 07b - Nel presente procedimento, trattandosi di immobile già costruito e non di terreno, non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

04c, 06a - Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di NETTUNO è stato possibile acquisire la Concessione Edilizia in sanatoria Posiz. 9459 e n° 135-2002 del 19/04/2002, pertinente al sub catastale 502, interessante sia al lotto 2 che al lotto 3- Successivamente sempre per il sub 502 veniva concesso il Permesso di Costruire in Sanatoria Posiz. 9459 e n° 277-2005 del 06/07/2005 avente per oggetto la creazione di una veranda nel lotto 2 e la creazione di un locale al piano secondo nel lotto 3. Poi è stata acquisita la Determina Dirigenziale prot. 17767 del 01/08/2005 di approvazione della proposta progettuale contemplante la suddivisione dell'unica u.i. (in catasto sub 502) in due unità, una al piano terra (lotto 2, in catasto sub 503) e l'altra al piano primo e secondo (lotto 3, in catasto sub 504) (ALLEGATO 13 - Autorizzazione edilizia lotto 2 e lotto 3).

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.

Sia per il lotto 1 che per il lotto 2 NON esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (Permesso di Costruire in Sanatoria Posiz. 9459 e n° 277-2005 del 06/07/2005). Le difformità riscontrate coincidono con la realizzazione della proposta progettuale approvata in linea tecnica con la Determina Dirigenziale prot. 17767 del 01/08/2005 e l'abusivo tamponamento della veranda. La prima difformità potrà essere sanata con oneri da versare come riportato nella nota di riscontro del Comune di Nettuno (ALLEGATO 13 - Autorizzazione edilizia lotto 2 e lotto 3) mentre per la seconda è da ripristinare l'assenza di tamponatura con oneri previsti nel computo dello stesso allegato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali a meno di quelli che potranno nascere per l'uso del cortile indiviso.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - via della Pineta, 14/C, edificio 504, scala -----, interno 3, piano P. - S.

DESCRIZIONE

02a2 L'edificio di cui fa parte la villetta è un plurifamiliare che si articola in due corpi, il primo è ad un solo piano con copertura a terrazzo ed il secondo a TRE piani con due unità abitative, una posta a piano terra e la seconda (di cui fa parte il Lotto 3) su due piani - P. Primo e P. Secondo -. I tre immobili sono ubicati nel Comune di Nettuno in una zona periferica del quadrante nord della cittadina. Nella zona gli insediamenti sono a carattere estensivo, di scarso valore sotto il profilo paesaggistico ed ambientale, a circa 5 km. dal mare. Nei pressi della zona sono comunque collocate alcune attività commerciali di prima necessità. Del lotto fanno parte l'appartamento ed un lastrico solare condiviso con le altre due uu.ii.-

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

01 - Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come da certificati con le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari riportate sia nella relazione del Delegato (allegato 01) che nel Certificato di cui all'art. 567, 2° co. c.p.c.(allegato 02).

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

1ab, 17a - Il regime patrimoniale sopra riportato è aggiornato al verbale di separazione consensuale emesso dal Tribunale di Velletri il 09_12_2009 n° 2987 con cui il signor **** Omissis **** cedeva l'ulteriore 50% di proprietà già acquisita con atto compravendita notaio **** Omissis **** del 31_12_1986 rep. n. 53847. Verbale con annotamento nella sezione D con cui si dichiara l'inefficacia della sentenza nei confronti di **** Omissis



****. Non si è a conoscenza di convenzioni matrimoniali. Copia dell'atto di provenienza e del verbale di separazione con l'annotazione sono riportati nell'allegato 03.

CONFINI

02b1 - L'appartamento ed il cortile confinano a nord con prospicienza particella 39, proprietà **** Omissis ****, a sud con prospicienza particella 40 proprietà **** Omissis ****, a est con prospicienza corte comune e lotto 1, a ovest con prospicienza corte comune e prospicienza fronte strada, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	101,05 mq	121,27 mq	1	121,27 mq	3,00 m	P, S
BALCONI	21,40 mq	21,40 mq	0,30	6,42 mq	0,00 m	P
TERRAZZI	50,62 mq	50,62 mq	0,30	15,19 mq	0,00 m	S
SCALA	5,74 mq	5,74 mq	0,25	1,44 mq	0,00 m	T.P
LASTRICO SOLARE	90,93 mq	90,93 mq	0,25	22,73 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				167,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				167,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza è rilevabile dal rilievo del lotto 3 riportato in Allegato n° 06-

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/04/1984 al 13/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 193 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 000500
Dal 09/12/2009 al 11/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 09, Part. 193, Sub. 504 Categoria A7 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 105 mq Rendita € 0,00 Piano P - S



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	09	193	504		A7	3	4,5	105 mq	0 €	P - S	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
9	193				ENTE URBANO		000500 mq				

Corrispondenza catastale

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

02bd, 12ab- Si attesta che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale e con quanto presente nell'atto di pignoramento. Allegato 09 - Estratti Catastali LOTTO 3-.

PRECISAZIONI

Sono stati controllati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.-

PATTI

02b2 - Gli obblighi di natura condominiale sono relativi a quelli esistenti nello stesso complesso trifamiliare in cui è inserito il bene de quo, secondo codice civile.



STATO CONSERVATIVO

19 L'immobile risulta in buono stato conservativo a meno di alcune manifestazioni di umidità in alcune aree nei soffitti.

PARTI COMUNI

02b2 - Gli obblighi di natura condominiale sono relativi a quelli esistenti nello stesso complesso plurifamiliare in cui è inserito il bene de quo, secondo codice civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

08, 13 - Dall'esame dei documenti catastali non risulta presenza alcuna di censo, servitù, livello e usi civici. L'immobile è fornito di autonomo accesso pedonale e carrabile dalla pubblica via, attraverso il cortile comune lastrico solare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

02c1 - Per constatare lo stato dei luoghi e le relative caratteristiche costruttive, sono stati eseguiti DUE sopralluoghi (Allegato 10). Tipologia: edificio bifamiliare con unità immobiliare su due piani, piano terra e piano secondo (Allegato 11 - Documentazione Fotografica); Fondazioni a plinto; Esposizione: est, nord e ovest; Altezza interna utile: p.p. 3,00 ml., p.s. 2,60 ml.; Strutture verticali: in cemento armato; Solai: latero-cementizio; Tamponature a cassa vuota; Pareti interne in forati con intonaco civile a tre strati con tinteggiatura lavabile; Soffitti idem; Pavimenti in gres porcellanato 33x33, bagni ceramica 33x33; Rivestimenti in ceramica angolo cottura 20x20, bagni 40x25 e 30x20; Porta di ingresso costituita porta-finestra a doppio infisso metallico, esterno ad una anta in ferro e interno a due ante alluminio e vetro; Porte interne: in legno tamburato ad una anta; Finestre: in alluminio verniciato a fuoco e vetrocamera; Infissi esterni: persiane in alluminio verniciato a fuoco bianco; Zocchetto in ceramica 33x8; soglie in marmo travertino; Impianto elettrico sottotraccia a norma; Impianto riscaldamento con caldaia a gas gpl e termosifoni in alluminio verniciati a fuoco color bianco; Impianto idrico - sanitario:- bagno 1 - lavabo, water con cassetta, bidet e vasca tipo Standard con miscelatori; - bagno 2 - doccia, lavabo, bidet e water con cassetta tipo standard con miscelatori; balconi e balconata con parapetto in muratura, pavimento gres ceramico 20x10; secondo piano pavimento in gres porcellanato 40x40; Zocchetto in ceramica 33x8; porte finestra in lamiera; terrazzi con parapetto in muratura e pavimento in guaina impermeabilizzante non protetta; Impianto videocitofonico tipo URMET; Impianto allarme volumetrico e perimetrale; Lastrico solare pavimentato gres porcellanato 40x15; recinzione in muratura; cancello metallico ad unica anta scorrevole-

STATO DI OCCUPAZIONE

l'immobile risulta occupato da MAGGIORE AGNESE#Nato ad Anzio il 20/09/1974, figlia dell'esecutata.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/12/1986 al 09/12/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 09/12/2009 al 27/12/2022	**** Omissis ****	VERBALE SEPARAZIONE CONSENSUALE	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/12/2022 al 10/06/2023	**** Omissis ****			ANNOTAMENTO	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 06/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ATTO EQUITALE
Iscritto a ROMA il 31/10/2007
Reg. gen. 82128 - Reg. part. 24822
Importo: € 62.126,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **VERBALE SEPARAZIONE CONSENSUALE**
Trascritto a ROMA il 21/01/2010
Reg. gen. 4539 - Reg. part. 2921
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a ROMA il 03/01/2013
Reg. gen. 206 - Reg. part. 138
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **DOMANDA GIUDIZIALE**
Trascritto a ROMA il 08/02/2013
Reg. gen. 5735 - Reg. part. 4103
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Le attestazioni sopra riportate sono risultate dall'esame sia della Relazione del Delegato (allegato 01) che del Certificato Notarile - art. 567, 2° co. c.p.c. - (allegato 02).

NORMATIVA URBANISTICA

06b, 07b - Nel presente procedimento, trattandosi di immobile già costruito e non di terreno, non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

04c, 06a - Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di NETTUNO è stato possibile acquisire la Concessione Edilizia in sanatoria Posiz. 9459 e n° 135-2002 del 19/04/2002, pertinente al sub catastale 502, interessante sia al lotto 2 che al lotto 3- Successivamente sempre per il sub 502 veniva concesso il Permesso di Costruire in Sanatoria Posiz. 9459 e n° 277-2005 del 06/07/2005 avente per oggetto la creazione di una veranda nel lotto 2 e la creazione di un locale al piano secondo nel lotto 3. Poi è stata acquisita la Determina Dirigenziale prot. 17767 del 01/08/2005 di approvazione della proposta progettuale contemplante la suddivisione dell'unica u.i. (in catasto sub 502) in due unità, una al piano terra (lotto 2, in catasto sub 503) e l'altra al piano primo e secondo (lotto 3, in catasto sub 504) (ALLEGATO 13 - Autorizzazione edilizia lotto 2 e lotto 3).

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.

Sia per il lotto 1 che per il lotto 2 NON esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (Permesso di Costruire in Sanatoria Posiz. 9459 e n° 277-2005 del 06/07/2005). Le difformità riscontrate coincidono con la realizzazione della proposta progettuale approvata in linea tecnica con la Determina Dirigenziale prot. 17767 del 01/08/2005. Tale difformità potrà essere sanata con oneri da versare come riportato nella nota di riscontro del Comune di Nettuno (ALLEGATO 13 - Autorizzazione edilizia lotto 2 e lotto 3).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali a meno di quelli che potranno nascere per l'uso del cortile indiviso.



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. Trattandosi di tre distinte unità immobiliari si è ritenuto di individuare il valore di tre distinti lotti

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - via della Pineta, 14/A, edificio 501, scala ----, interno 1, piano T

02a2 L'edificio di cui fa parte la villetta è un plurifamiliare che si articola in due corpi, il primo (di cui fa parte il Lotto 1) è ad un solo piano con copertura a terrazzo ed il secondo a due piani con due unità abitative, una posta a piano terra e la seconda su due piani - P. Primo e P. Secondo -. I tre immobili sono ubicati nel Comune di Nettuno in una zona periferica del quadrante nord della cittadina. Nella zona gli insediamenti sono a carattere estensivo, di scarso valore sotto il profilo paesaggistico ed ambientale, a circa 5 km. dal mare. Nei pressi della zona sono comunque collocate alcune attività commerciali di prima necessità. Del lotto fanno parte l'appartamento ed un lastrico solare condiviso con le altre due uu.ii.-

Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 193, Qualità ENTE URBANO - Fg. 9, Part. 193, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 09, Part. 193, Sub. 501, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 105.592,98

10 - Nel caso in esame, con presenza di immobile a destinazione residenziale, è stato possibile trovare il valore del bene seguendo il criterio del più probabile valore di mercato, cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato. La dottrina estimativa indica come comune fondamento logico la comparazione con metodo diretto o sintetico, che si calcola per punti di merito e si concretizza in una radiografia economica di un bene di prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare. A questo si affianca il metodo MARKET COMPARISON APPROACH con funzione di controllo, a costituire un basilare riferimento per il criterio di stima usato. Si è seguita la letteratura disciplinare (E. Guglielmi +1 - Le stime dei beni immobili - NIS; L. Carnevali + 2 - Stima degli Immobili: metodologia e pratica - DEI; A. D'Agostino - Estimo Immobiliare Urbano ed Elementi di Economia - Esculapio; ...). Nella tabella di sintesi riportata sotto si è usato un valore unitario (863,605) non rintracciabile nel resto degli allegati. Esso è la sintesi delle quote immobiliari. Il computo del valore è esplicitato nell'Allegato 14 (Scheda Immobile e Valutazioni).



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Nettuno (RM) - via della Pineta, 14/A, edificio 501, scala -----, interno 1, piano T	122,27 mq	863,61 €/mq	€ 105.592,98	100,00%	€ 105.592,98
				Valore di stima:	€ 105.592,98

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - via della Pineta, 14/B, edificio 503, scala -----, interno 2, piano T

02a2 L'edificio di cui fa parte la villetta è un plurifamiliare che si articola in due corpi, il primo è ad un solo piano con copertura a terrazzo ed il secondo a due piani con due unità abitative, una posta a piano terra (di cui fa parte il Lotto 2) e la seconda su due piani - P. Primo e P. Secondo -. I tre immobili sono ubicati nel Comune di Nettuno in una zona periferica del quadrante nord della cittadina. Nella zona gli insediamenti sono a carattere estensivo, di scarso valore sotto il profilo paesaggistico ed ambientale, a circa 5 km. dal mare. Nei pressi della zona sono comunque collocate alcune attività commerciali di prima necessità. Del lotto fanno parte l'appartamento ed un lastrico solare condiviso con le altre due uu.ii.-

Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 193, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 09, Part. 193, Sub. 503, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 149.247,93

10 - Nel caso in esame, con presenza di immobile a destinazione residenziale, è stato possibile trovare il valore del bene seguendo il criterio del più probabile valore di mercato, cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato. La dottrina estimativa indica come comune fondamento logico la comparazione con metodo diretto o sintetico, che si calcola per punti di merito e si concretizza in una radiografia economica di un bene di prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare. A questo si affianca il metodo MARKET COMPARISON APPROACH con funzione di controllo, a costituire un basilare riferimento per il criterio di stima usato. Si è seguita la letteratura disciplinare (E. Guglielmi +1 - Le stime dei beni immobili - NIS; L. Carnevali + 2 - Stima degli Immobili: metodologia e pratica - DEI; A. D'Agostino - Estimo Immobiliare Urbano ed Elementi di Economia - Esculapio; ...). Nella tabella di sintesi riportata sotto si è usato un valore unitario (1200,962) non rintracciabile nel resto degli allegati. Esso è la sintesi delle quote immobiliari, del calcolo estimativo in cui sono stati valutati i lavori di ripristino della legittimità edilizia. Il computo del valore e dei lavori di ripristino è esplicitato nell'Allegato 15 (Scheda Immobile e Valutazione). In sintesi a fronte della necessità dell'esecuzione dei Lavori e degli oneri per la regolarizzazione amministrativa per 3.683,20 €. si ha una quota di realizzo pari a 149.247,93 €.-

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------



Bene N° 2 - Villetta Nettuno (RM) - via della Pineta, 14/B, edificio 503, scala -----, interno 2, piano T	127,34 mq	1.200,96 €/mq	€ 152.930,50	97,59%	€ 149.247,93
Valore di stima:					€ 149.247,93

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - via della Pineta, 14/C, edificio 504, scala -----, interno 3, piano P. - S.

02a2 L'edificio di cui fa parte la villetta è un plurifamiliare che si articola in due corpi, il primo è ad un solo piano con copertura a terrazzo ed il secondo a TRE piani con due unità abitative, una posta a piano terra e la seconda (di cui fa parte il Lotto 3) su due piani - P. Primo e P. Secondo -. I tre immobili sono ubicati nel Comune di Nettuno in una zona periferica del quadrante nord della cittadina. Nella zona gli insediamenti sono a carattere estensivo, di scarso valore sotto il profilo paesaggistico ed ambientale, a circa 5 km. dal mare. Nei pressi della zona sono comunque collocate alcune attività commerciali di prima necessità. Del lotto fanno parte l'appartamento ed un lastrico solare condiviso con le altre due uu.ii.-

Identificato al catasto Terreni - Fig. 9, Part. 193, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fig. 09, Part. 193, Sub. 504, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 196.024,82

10 - Nel caso in esame, con presenza di immobile a destinazione residenziale, è stato possibile trovare il valore del bene seguendo il criterio del più probabile valore di mercato, cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato per unità immobiliari completate. Trattandosi di immobile da completare si è calcolato l'importo dei lavori di completamento, sottraendolo al valore di mercato prima determinato. La dottrina estimativa indica come comune fondamento logico la comparazione con metodo diretto o sintetico, che si calcola per punti di merito e si concretizza in una radiografia economica di un bene di prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare. A questo si affianca il metodo MARKET COMPARISON APPROACH con funzione di controllo, a costituire un basilare riferimento per il criterio di stima usato. Si è seguita la letteratura disciplinare (E. Guglielmi +1 - Le stime dei beni immobili - NIS; L. Carnevali + 2 - Stima degli Immobili: metodologia e pratica - DEI; A. D'Agostino - Estimo Immobiliare Urbano ed Elementi di Economia - Esculapio; ...). Nella tabella di sintesi riportata sotto si è usato un valore unitario (1173,45) non rintracciabile nel resto degli allegati. Esso è la sintesi delle quote immobiliari. Il computo del valore è esplicitato nell'Allegato 16 (Scheda Immobile e Valutazione)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Villetta Nettuno (RM) - via della Pineta, 14/C, edificio 504, scala -----	167,05 mq	1.173,45 €/mq	€ 196.024,82	100,00%	€ 196.024,82



----, interno 3, piano P. - S.					
				Valore di stima:	€ 196.024,82

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Essendo unico l'accesso dalla strada comunale al cortile frapposto alle singole unità immobiliari, si è ritenuto di lasciare indiviso il cortile stesso.

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 25/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Tagliaferri Giorgio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Relazione del Delegato (Aggiornamento al 05/08/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificato di cui all'art. 567 (Aggiornamento al 05/08/2023)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Atto di provenienza, verbale separazione sentenza 5433/22 (Aggiornamento al 05/08/2023)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Rilievo immobile lotto 1 (Aggiornamento al 05/08/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Rilievo immobile lotto 2 (Aggiornamento al 05/08/2023)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Rilievo immobile lotto 3 (Aggiornamento al 05/08/2023)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Estratti Catastali lotto 1 (Aggiornamento al 05/08/2023)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Estratti Catastali lotto 2 (Aggiornamento al 05/08/2023)
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Estratti Catastali lotto 3 (Aggiornamento al 05/08/2023)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Verbali Sopralluogo (Aggiornamento al 05/08/2023)
- ✓ N° 11 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 05/08/2023)



- ✓ N° 12 Concessione edilizia - Autorizzazione Edilizie lotto 1 (Aggiornamento al 05/08/2023)
- ✓ N° 13 Concessione edilizia - Autorizzazione Edilizie lotto 2 e lotto 3 (Aggiornamento al 05/08/2023)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Scheda Immobile e Valutazione lotto 1 (Aggiornamento al 05/08/2023)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Scheda Immobile e Valutazione lotto 2 (Aggiornamento al 05/08/2023)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Scheda Immobile e Valutazione lotto 3 (Aggiornamento al 05/08/2023)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Relazione Privacy (Aggiornamento al 19/08/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - via della Pineta, 14/A, edificio 501, scala ----, interno 1, piano T
02a2 L'edificio di cui fa parte la villetta è un plurifamiliare che si articola in due corpi, il primo (di cui fa parte il Lotto 1) è ad un solo piano con copertura a terrazzo ed il secondo a due piani con due unità abitative, una posta a piano terra e la seconda su due piani - P. Primo e P. Secondo -. I tre immobili sono ubicati nel Comune di Nettuno in una zona periferica del quadrante nord della cittadina. Nella zona gli insediamenti sono a carattere estensivo, di scarso valore sotto il profilo paesaggistico ed ambientale, a circa 5 km. dal mare. Nei pressi della zona sono comunque collocate alcune attività commerciali di prima necessità. Del lotto fanno parte l'appartamento ed un lastrico solare condiviso con le altre due uu.ii.-
Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 193, Qualità ENTE URBANO - Fg. 9, Part. 193, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 09, Part. 193, Sub. 501, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: 06b, 07b - Nel presente procedimento, trattandosi di immobile già costruito e non di terreno, non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - via della Pineta, 14/B, edificio 503, scala -----, interno 2, piano T
02a2 L'edificio di cui fa parte la villetta è un plurifamiliare che si articola in due corpi, il primo è ad un solo piano con copertura a terrazzo ed il secondo a due piani con due unità abitative, una posta a piano terra (di cui fa parte il Lotto 2) e la seconda su due piani - P. Primo e P. Secondo -. I tre immobili sono ubicati nel Comune di Nettuno in una zona periferica del quadrante nord della cittadina. Nella zona gli insediamenti sono a carattere estensivo, di scarso valore sotto il profilo paesaggistico ed ambientale, a circa 5 km. dal mare. Nei pressi della zona sono comunque collocate alcune attività commerciali di prima necessità. Del lotto fanno parte l'appartamento ed un lastrico solare condiviso con le altre due uu.ii.-
Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 193, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 09, Part. 193, Sub. 503, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: 06b, 07b - Nel presente procedimento, trattandosi di immobile già costruito e non di terreno, non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - via della Pineta, 14/C, edificio 504, scala -----, interno 3, piano P. - S.
02a2 L'edificio di cui fa parte la villetta è un plurifamiliare che si articola in due corpi, il primo è ad un solo piano con copertura a terrazzo ed il secondo a TRE piani con due unità abitative, una posta a piano terra e la seconda (di cui fa parte il Lotto 3) su due piani - P. Primo e P. Secondo -. I tre immobili sono ubicati nel Comune di Nettuno in una zona periferica del quadrante nord della cittadina. Nella zona gli insediamenti sono a carattere estensivo, di scarso valore sotto il profilo paesaggistico ed ambientale, a circa 5 km. dal mare. Nei pressi della zona sono comunque collocate alcune attività commerciali di prima necessità. Del lotto fanno parte l'appartamento ed un lastrico solare condiviso con le altre due



uu.ii.-

Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 193, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 09, Part. 193, Sub. 504, Categoria A7

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

Destinazione urbanistica: 06b, 07b - Nel presente procedimento, trattandosi di immobile già costruito e non di terreno, non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica.



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 476/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - via della Pineta, 14/A, edificio 501, scala -----, interno 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 193, Qualità ENTE URBANO - Fg. 9, Part. 193, Qualità ENTE URBANO Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 09, Part. 193, Sub. 501, Categoria A4	Superficie	122,27 mq
Stato conservativo:	19 L'immobile risulta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	02a2 L'edificio di cui fa parte la villetta è un plurifamiliare che si articola in due corpi, il primo (di cui fa parte il Lotto 1) è ad un solo piano con copertura a terrazzo ed il secondo a due piani con due unità abitative, una posta a piano terra e la seconda su due piani - P. Primo e P. Secondo -. I tre immobili sono ubicati nel Comune di Nettuno in una zona periferica del quadrante nord della cittadina. Nella zona gli insediamenti sono a carattere estensivo, di scarso valore sotto il profilo paesaggistico ed ambientale, a circa 5 km. dal mare. Nei pressi della zona sono comunque collocate alcune attività commerciali di prima necessità. Del lotto fanno parte l'appartamento ed un lastrico solare condiviso con le altre due uu.ii.-		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	l'immobile risulta occupato da ##MAGGIORE FABRIZIO#Nato ad Anzio il 10/11/1983, figlio dell'esecutata.		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Villetta			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - via della Pineta, 14/B, edificio 503, scala -----, interno 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 193, Qualità ENTE URBANO Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 09, Part. 193, Sub. 503, Categoria A7	Superficie	127,34 mq
Stato conservativo:	19 L'immobile risulta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	02a2 L'edificio di cui fa parte la villetta è un plurifamiliare che si articola in due corpi, il primo è ad un solo piano con copertura a terrazzo ed il secondo a due piani con due unità abitative, una posta a piano terra (di cui fa parte il Lotto 2) e la seconda su due piani - P. Primo e P. Secondo -. I tre immobili sono ubicati nel Comune di Nettuno in una zona periferica del quadrante nord della cittadina. Nella zona gli insediamenti		



	sono a carattere estensivo, di scarso valore sotto il profilo paesaggistico ed ambientale, a circa 5 km. dal mare. Nei pressi della zona sono comunque collocate alcune attività commerciali di prima necessità. Del lotto fanno parte l'appartamento ed un lastrico solare condiviso con le altre due uu.ii.-
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	l'immobile risulta occupato dall'esecutata.

LOTTO 3

Bene N° 3 - Villetta			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - via della Pineta, 14/C, edificio 504, scala -----, interno 3, piano P. - S.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 193, Qualità ENTE URBANO Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 09, Part. 193, Sub. 504, Categoria A7	Superficie	167,05 mq
Stato conservativo:	19 L'immobile risulta in buono stato conservativo a meno di alcune manifestazioni di umidità in alcune aree nei soffitti.		
Descrizione:	02a2 L'edificio di cui fa parte la villetta è un plurifamiliare che si articola in due corpi, il primo è ad un solo piano con copertura a terrazzo ed il secondo a TRE piani con due unità abitative, una posta a piano terra e la seconda (di cui fa parte il Lotto 3) su due piani - P. Primo e P. Secondo -. I tre immobili sono ubicati nel Comune di Nettuno in una zona periferica del quadrante nord della cittadina. Nella zona gli insediamenti sono a carattere estensivo, di scarso valore sotto il profilo paesaggistico ed ambientale, a circa 5 km. dal mare. Nei pressi della zona sono comunque collocate alcune attività commerciali di prima necessità. Del lotto fanno parte l'appartamento ed un lastrico solare condiviso con le altre due uu.ii.-		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	l'immobile risulta occupato da MAGGIORE AGNESE#Nato ad Anzio il 20/09/1974, figlia dell'esecutata.		

