
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Del Bianco Federica, nell'Esecuzione Immobiliare 29/2022 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto 1.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto 1	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 29/2022 del R.G.E.	13
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 94.950,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14



INCARICO

In data 23/02/2022, il sottoscritto Arch. Del Bianco Federica, con studio in Via Marcantonio Colonna, 9 - 00047 - Marino (RM), email federica.db74@gmail.com, PEC fe.delbianco@pec.archrm.it, Tel. 3477058844, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/03/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Nettuno (RM) - Via Romana 121, piano Terra

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto di perizia si trova a Nettuno, in una zona centrale, molto vicina al centro storico (il borgo medievale dista a circa 500 metri e la stazione del treno è a 550 metri). La via Romana è un'arteria pressoché commerciale, piena di negozi, bar e ristoranti, molto frequentata da residenti e turisti; è una strada a senso unico di percorrenza, con pochi parcheggi.

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un unico vano, nella zona finale sono presenti i servizi (bagno e ripostiglio), ed è collegato ai locali vicini, creando un unico locale commerciale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Nettuno (RM) - Via Romana 121, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Da certificato anagrafico del comune di Nettuno l'esecutato risulta residente in via Tre Cancelli, 38 a Nettuno.

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di perizia confina a Nord ed a Sud con altre unità immobiliari similari, ad ovest con la via Romana e ad est con altro fabbricato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	68,20 mq	77,00 mq	1,00	77,00 mq	3,60 m	terra
Totale superficie convenzionale:				77,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 24/03/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 281, Sub. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 61 Piano terra
Dal 24/03/1992 al 24/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 281, Sub. 3 Categoria C2 Cl.1, Cons. 61 Piano terra
Dal 24/02/2011 al 11/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 281, Sub. 502 Categoria C1 Cl.1, Cons. 61 Rendita € 1.140,44

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
	39	281	502		C1	1	61	77 mq	1140 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, si è riscontrato che non c'è corrispondenza catastale, poiché, il locale in questione è aperto, collegato ai locali confinanti a Nord ed a Sud, creando un ambiente commerciale unico, suddiviso solamente dagli archi e dalle pareti strutturali; inoltre non è riportato il ripostiglio, che è adiacente al disimpegno del bagno, mentre la porta del disimpegno apre verso il vano principale e non lateralmente.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e completata la correttezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.

PATTI

L'immobile risulta affittato.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi affittato ed è in un discrete condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di perizia non risulta inserito in un contesto condominiale, nè avente parti in comune con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Non si rileva l'esistenza di servitù o di usi civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato costituito da due piani, che comprende l'intero isolato ed ha una copertura piana.

L'unità in questione, si presenta in discrete condizioni, la struttura è in muratura, con altezza m 3,60; ha un unico vano ed inoltre ci sono un bagno con disimpegno ed un ripostiglio. Lateralmente la struttura divisoria si presenta con archi a tutto tondo con intradosso ad altezza m 3,00, ma come già detto, è aperto sui locali confinanti creando un unico locale commerciale. L'impianto elettrico è in traccia, non è presente impianto di riscaldamento. Gli infissi interni sono in legno, l'infisso esterno in ferro.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 09/08/2017

Stato della causa in corso per il rilascio

Esiste un contratto di locazione, con data di registrazione 09/08/2017, con inizio dal 01/07/2017 e durata 6 anni più 6; è a favore della società **** Omissis **** di euro 4.800 annui.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/03/1987 al 24/03/1992	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		EBNER Francesco	20/03/1987	10962	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Anzio	11/04/1987	8367	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Anzio	07/04/1987	496	
Dal 24/03/1992 al 11/04/2022	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GARRONI Silvio	24/03/1992	38443	7634
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Anzio	01/04/1992	16991	11595
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Anzio	03/04/1992	389	

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

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Conc. a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 20/12/2013
Reg. gen. 56285 - Reg. part. 7795
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 70.000,00
Rogante: Sepe Marco
N° repertorio: 11043
N° raccolta: 6311



- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Ipoteca a garanzia di mantenimento
Iscritto a Roma il 07/09/2016
Reg. gen. 41273 - Reg. part. 6887
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Ipoteca a garanzia di mantenimento
Iscritto a Roma il 21/01/2022
Reg. gen. 2532 - Reg. part. 322
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 28/01/2022
Reg. gen. 2791 - Reg. part. .
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il Certificato di destinazione urbanistica al Comune di Nettuno in data 17 marzo 2022.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile pignorato è stato costruito prima del 1 settembre 1967, a dimostrazione abbiamo l'impianto catastale che porta la data del 15/10/1955 con scheda numero 4481 (documento in allegato).

Il 24/02/2011 veniva presentata al catasto il cambio di destinazione d'uso da cantina a locale commerciale, con indicante la determinazione dirigenziale prot. 1110 del 25/09/2002 (documenti in allegato).

Il 06/10/2011 prot. 29584 veniva presentata SCIA per fusione tra i due locali (civico 119 e 121) con fine lavori prot. 32782 del 08/11/2011 (documenti in allegato).

Il 12/07/2016 prot. 34646 veniva presentata CILA per la fusione dei tre locali (civico 119, 121 e 123) con inizio lavori prot. 35168 del 15/07/2016 e fine lavori prot. 46974 del 06/10/2016 (documenti in allegato).

Il 06/10/2016 prot. 47012 viene fatta richiesta per l'agibilità e consegnata al prot. 53727 del 14/11/2016 l'autocertificazione relativa (documenti in allegato).



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dopo attenta analisi cartacea e attento sopralluogo è emerso che sussiste la conformità urbanistica ad eccezione della porta d'ingresso al ripostiglio collegata direttamente col vano principale e non è situata verso l'antibagno.

Rispetto al cambio d'uso, col parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia nel settembre del 2002 (in allegato i documenti), si stabilisce la possibilità di tale passaggio da locale di deposito a negozio, ma non è presente l'atto concessorio a chiusura del procedimento, così come descritto nel documento.

Tale situazione sarà considerata allo scopo di una corretta valutazione finale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Nettuno (RM) - Via Romana 121, piano Terra
L'unità immobiliare oggetto di perizia si trova a Nettuno, in una zona centrale, molto vicina al centro storico (il borgo medievale dista a circa 500 metri e la stazione del treno è a 550 metri). La via Romana è un'arteria pressoché commerciale, piena di negozi, bar e ristoranti, molto frequentata da residenti e turisti; è una strada a senso unico di percorrenza, con pochi parcheggi. L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un unico vano, nella zona finale sono presenti i servizi (bagno e ripostiglio), ed è collegato ai locali vicini, creando un unico locale commerciale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 281, Sub. 502, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 103.950,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Nettuno (RM) - Via Romana 121, piano	77,00 mq	1.350,00 €/mq	€ 103.950,00	100,00%	€ 103.950,00



Terra						
					Valore di stima:	€ 103.950,00

Valore di stima: € 103.950,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
eventuale chiusura della pratica relativa al cambio di destinazione d'uso, sanatoria porta interna del bagno ed adeguamento planimetria catastale	9000,00	€

Valore finale di stima: € 94.950,00

Per la stima si è fatto riferimento alla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate: si è presa come riferimento la zona centrale di Nettuno, codice B1, anno 2021 secondo semestre (l'ultima disponibile), destinazione d'uso commerciale e si è considerato un valore medio.

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.

Marino, li 12/05/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Del Bianco Federica

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di destinazione urbanistica (Aggiornamento al 17/03/2022)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 29/03/2022)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica ed ortofoto (Aggiornamento al 25/03/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica catastale (Aggiornamento al 04/03/2022)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Impianto catastale (Aggiornamento al 05/10/1955)



- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale in atti (Aggiornamento al 04/03/2022)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Autocertificazione agibilità (Aggiornamento al 14/11/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di residenza (Aggiornamento al 20/04/2022)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Determinazione dirigenziale (Aggiornamento al 25/09/2002)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - SCIA 2011 (Aggiornamento al 06/10/2011)
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - CILA 2016 (Aggiornamento al 12/07/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di Locazione (Aggiornamento al 07/07/2017)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Nettuno (RM) - Via Romana 121, piano Terra
L'unità immobiliare oggetto di perizia si trova a Nettuno, in una zona centrale, molto vicina al centro storico (il borgo medievale dista a circa 500 metri e la stazione del treno è a 550 metri). La via Romana è un'arteria pressoché commerciale, piena di negozi, bar e ristoranti, molto frequentata da residenti e turisti; è una strada a senso unico di percorrenza, con pochi parcheggi. L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un unico vano, nella zona finale sono presenti i servizi (bagno e ripostiglio), ed è collegato ai locali vicini, creando un unico locale commerciale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 281, Sub. 502, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il Certificato di destinazione urbanistica al Comune di Nettuno in data 17 marzo 2022.

Prezzo base d'asta: € 94.950,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 29/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 94.950,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via Romana 121, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 281, Sub. 502, Categoria C1	Superficie	77,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi affittato ed è in un discrete condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto di perizia si trova a Nettuno, in una zona centrale, molto vicina al centro storico (il borgo medievale dista a circa 500 metri e la stazione del treno è a 550 metri). La via Romana è un'arteria pressoché commerciale, piena di negozi, bar e ristoranti, molto frequentata da residenti e turisti; è una strada a senso unico di percorrenza, con pochi parcheggi. L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un unico vano, nella zona finale sono presenti i servizi (bagno e ripostiglio), ed è collegato ai locali vicini, creando un unico locale commerciale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Conc. a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 20/12/2013
Reg. gen. 56285 - Reg. part. 7795
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 70.000,00
Rogante: Sepe Marco
N° repertorio: 11043
N° raccolta: 6311

