

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Verri Maria Cristina, nell'Esecuzione Immobiliare 209/2018 del R.G.E.

promossa da

contro



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali.....	4
Precisazioni.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 209/2018 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 174.644,63</b> .....	13



## INCARICO

---

All'udienza del : \_\_\_\_\_ sottoscritto Arch. Verrì Maria Cristina, con studio in Viale dei Volsci, 71  
- 00049 - Velletri (RM), email \_\_\_\_\_, PEC : \_\_\_\_\_ Tel. : \_\_\_\_\_  
veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data \_\_\_\_\_ 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 Valcamonica n°19, piano Terra

## DESCRIZIONE

---

Villetta posta al piano terra costituita da un soggiorno, cucina, tre camere da letto e da due bagni.-  
L'immobile è in zona extra urbana del Comune di Nettuno (Rm) in località Trecancelli ed è servita dalla  
strada comunale da cui ne prende il diretto accesso.-

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Valcamonica n°19, 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:

- \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

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

- \_\_\_\_\_



## CONFINI

L'unità immobiliare sottoposta a procedura esecutiva confina con distacco con la particella 726, distacco con la particella 1467 e con Via Valcamonica salvo altri.-

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	104,90 mq	115,55 mq	1,00	115,55 mq	3,00 m	terra
Veranda	12,90 mq	12,90 mq	0,30	3,87 mq	3,00 m	Terra
Magazzino	27,60 mq	32,27 mq	0,20	6,45 mq	2,80 m	terra
Totale superficie convenzionale:				125,87 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				125,87 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.-

L'immobile oggetto di stima è sito in una zona periferica del Comune di Nettuno (Rm) località Tre Cancelli.-

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	729			A2	2	7,5 ani	125 mq	1123,29	T	
	26	1430	501		C2	6	22	22	143,16	Terra	

### **Corrispondenza catastale**

esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale



## PRECISAZIONI

---

Nulla da precisare.-

## PATTI

---

Non si è a conoscenza di eventuali patti.-

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile al momento del sopralluogo effettuato abitato dall'esecutata si presenta in precarie condizioni igienico sanitarie per la presenza di un elevato numero di animali domestici all'interno della stessa ed il suo stato di manutenzione e conservazione sia internamente che esternamente è mediocre.-

## PARTI COMUNI

---

Non ci sono parti in comune.-

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'immobile non risulta gravato da servitù censo di livello o uso civico.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni in cordoli di cemento armato;  
Esposizione: Sud;  
Altezza interna utile 2.90;  
Str. verticali: muratura in blocchetti di tufo;  
Solai: in latero cemento costituiti travetti e pignatte;  
Copertura: in piano con solaio in latero-cemento;  
Pareti esterne ed interne: interne ed esterne con paramento d'intonaco civile;  
Pavimentazione interna: in piastrelle di grès ceramico  
Infissi esterni ed interni: in legno ante al battente in legno, porte tamburate, ecc.)  
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia;  
Terreno esclusivo: giardino;

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dall'esecutata.-



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			1		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			1		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		1	1		176
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal		Compravendita			
		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 del Territorio di Roma 2 aggiornate al :  
sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a  
Reg. gen.                      Reg. part.  
Importo: €  
A favore di  
Contro  
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a  
Reg. gen.                      Reg. part.  
Importo: €  
A favore di  
Contro  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'area sulla quale è stata realizzato l'immobile è destinata secondo le previsioni del PRG del Comune di Nettuno a Zona Agricola S3

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il fabbricato è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo, per l'effetto è stata presentata ai sensi dell'art.                      istanza di sanatoria edilizia P.E. posizione                      e successivamente rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria                      in data                      .



### **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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla Concessione edilizia in sanatoria n° 1

Le difformità consistono nella realizzazione di un portico in ampliamento al fabbricato principale ed alla realizzazione di un magazzino in lamiera zincata.-

Per l'effetto sarà necessario predisporre e presentare una SCIA in sanatoria presso il Comune di Nettuno per il ripristino dello stato dei luoghi; questo elemento determina una decurtazione sul valore dell'immobile pari al 7,5%.-

Non si è provveduto a redigere l'APE poiché l'impianto non è dotato del libretto di manutenzione e verifica periodica.-

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

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

### **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 Valcamonica n°19, piano Terra  
Villetta posta al piano terra costituita da un soggiorno, cucina, tre camere da letto e da due bagni.- L'immobile è in zona extra urbana del Comune di Nettuno (Rm) in località Trecancelli



ed è servita dalla strada comunale da cui ne prende il diretto accesso.-

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 729, Categoria A2 - Fg. 26, Part. 1430, Sub. 501, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 188.805,00

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 all'immobile oggetto della stima.

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

• Bene N° 1 - Appartamento in villino ubicato in Nettuno Via Valcamonica 19 piano Terra.-

Per la determinazione del valore degli immobili si è fatto ricorso al criterio sintetico comparativo, adottando quale parametro la Sc Superficie convenzionale. Per tale determinazione è stata eseguita indagine di mercato presso le agenzie immobiliari presenti nella zona prendendo in considerazione immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle in esame ed inoltre desumendo dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio, i valori di riferimento di compravendite eseguite nel Periodo alle risultanze è emerso che il valore medio per abitazioni in analogia con quella oggetto della presenta stima è risultato pari ad €. 1.500,00.-

Per la regolarizzazione edilizia sarà necessario predisporre e presentare una SCIA in sanatoria oltre che all'esecuzione delle opere di ripristino valutati nel loro ammontare nella misura del 7,5% del importo determinato .-

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Nettuno (RM) - Via Valcamonica n°19, piano Terra	125,87 mq	1.500,00 €/mq	€ 188.805,00	100,00	€ 188.805,00
				Valore di stima:	€ 188.805,00

Valore di stima: € 188.805,00

Deprezzamento del 7,50 %

**Valore finale di stima: € 174.644,63**



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 all'immobile oggetto della stima.

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

• Bene N° 1 - Appartamento in villino ubicato in Nettuno Via Valcamonica 19 piano Terra.-

Per la determinazione del valore degli immobili si è fatto ricorso al criterio sintetico comparativo, adottando quale parametro la Sc Superficie convenzionale. Per tale determinazione è stata eseguita indagine di mercato presso le agenzie immobiliari presenti nella zona\* prendendo in considerazione immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle in esame ed inoltre desumendo dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio, i valori di riferimento di compravendite eseguite nel Periodo I. Dalle risultanze è emerso che il valore medio per abitazioni in analogia con quella oggetto della presenta stima è risultato pari ad €. 1.500,00.-

Per la regolarizzazione edilizia sarà necessario predisporre e presentare una SCIA in sanatoria oltre che all'esecuzione delle opere di ripristino valutati nel loro ammontare nella misura del 7,5% del importo determinato .-

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

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Verri Maria Cristina

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di accesso
- ✓ N° 2 Altri allegati - visure catastali
- ✓ N° 3 Altri allegati - estratto di mappa
- ✓ N° 4 Altri allegati - planimetrie catastali ed elaborati planimetrici
- ✓ N° 5 Altri allegati - documentazione fotografica
- ✓ N° 6 Altri allegati - grafico rilievo stato attuale
- ✓ N° 7 Altri allegati - documentazione rilsciata dal Comune di Nettuno



- ✓ N° 8 Altri allegati - O.M.I.
- ✓ N° 9 Altri allegati - atto di provenienza
- ✓ N° 10 Altri allegati - affrancazione uso civico



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Valcamonica n°19, piano Terra  
Villetta posta al piano terra costituita da un soggiorno, cucina, tre camere da letto e da due bagni.- L'immobile è in zona extra urbana del Comune di Nettuno (Rm) in località Trecancelli ed è servita dalla strada comunale da cui ne prende il diretto accesso.- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 729, Categoria A2 - Fg. 26, Part. 1430, Sub. 501, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'area sulla quale è stata realizzato l'immobile è destinata secondo le previsioni del PRG del Comune di Nettuno a Zona Agricola S3

**Prezzo base d'asta: € 174.644,63**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 209/2018 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 174.644,63**

Bene N° 1 - Villetta			
<b>Ubicazione:</b>	Nettuno (RM) - Via Valcamonica n°19, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 729, Categoria A2 - Fg. 26, Part. 1430, Sub. 501, Categoria C2	<b>Superficie</b>	125,87 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile al momento del sopralluogo effettuato abitato dall'esecutata si presenta in precarie condizioni igienico sanitarie per la presenza di un elevato numero di animali domestici all'interno della stessa ed il suo stato di manutenzione e conservazione sia internamente che esternamente è mediocre.-		
<b>Descrizione:</b>	Villetta posta al piano terra costituita da un soggiorno, cucina, tre camere da letto e da due bagni.- L'immobile è in zona extra urbana del Comune di Nettuno (Rm) in località Trecancelli ed è servita dalla strada comunale da cui ne prende il diretto accesso.-		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dall'esecutata.-		

