
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Petrucci Maria Teresa, nell'Esecuzione Immobiliare 214/2022 del R.G.E.

promossa da

contro



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	4
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 214/2022 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 76.480,00	17



INCARICO

In data 13/09/2022, il sottoscritto Arch. Petrucci Maria Teresa, con studio in Corso Matteotti, 25 - 00045 - Genzano di Roma (RM), email ptrmtr@tiscali.it, PEC ma.petrucci@pec.archrm.it, Tel. 06 45557683, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia 13, edificio B, scala B, interno 3, piano T/S1 (Coord. Geografiche: Lat.41.909084/Long12.51260375)

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di perizia è l'appartamento facente parte del fabbricato sito nella città di Nettuno RM, Via Taglio delle Cinque Miglia n.13, Scala B, Interno 13, posto al PT E PS1. Il piano terra è suddiviso in ingresso/soggiorno, angolo/cottura, camera e bagno; il ps1 è un locale di sgombero raggiungibile tramite una scala esterna posta sul giardino di proprietà esclusiva. Al suo servizio vi è un posto auto scoperto al PT identificato con l'interno 21, sub/23. La città di Nettuno, comune dell'area metropolitana di Roma al confine tra l'Agro Romano e l'Agro Pontino, affacciata sul mar Tirreno, rappresenta la diretta continuatrice storica dell'antica città di Antium, luogo termale e di villeggiatura al tempo dei Romani ed ancora oggi è un luogo conosciuto di villeggiatura marittima. Via Taglio delle Cinque Miglia è una zona periferica rispetto al centro della città, ricade nei confini del comune di Nettuno, località "Sandalò di Ponente", si trova vicino alla stazione ferroviaria di Padiglione, dista circa 7km dal mare e circa 3 km dai servizi. Alla situazione attuale la zona mostra degrado ed incuria pur essendo una periferia con alto tasso residenziale. Si precisa che per raggiungere le infrastrutture e i servizi è necessario l'uso dei mezzi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia 13, edificio B, scala B, interno 3, piano T/S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In base alla relazione notarile del Notaio Dr Candore Carmelo di cui all'art.567 c.p.c ai sensi del D.M.giustizia del 15/10/2015 n.227 si evince ----Avviso ex art. 498 c.p.cche risultano avvisati sia gli intervenuti e i creditori



iscritti.

TITOLARITÀ

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

- 

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

- 

Il Signo  nato ad Oltenita Romania EE IL 22/04/1981 al momento dell'acquisto dell'immobile era come stato civile libero.

CONFINI

L'immobile confina con il giardino di sua esclusiva proprietà, con i subalterni nn. 35, 40 e 4, con il vano scala, salvo altri. Il posto auto scoperto confina con il posto auto sub 22, sub 24, sub 1, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	36,00 mq	41,00 mq	1,00	41,00 mq	2,70 m	T
Locale di deposito	31,80 mq	34,00 mq	0,20	6,80 mq	2,70 m	S1
Giardino	40,00 mq	40,00 mq	0,10	4,00 mq	0,00 m	T
Giardino	85,00 mq	85,00 mq	0,05	4,25 mq	0,00 m	T
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,20	2,60 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				58,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				58,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/05/2009 al 19/05/2009	QUANTAREC PRIMA SOCIETA'	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 1, Part. 1658, Sub. 23 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Rendita € 61,77 Piano T
Dal 16/06/2010 al 19/05/2009		Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 1, Part. 1658, Sub. 33, Zc. U Categoria A3 Cl.3, Cons. 3VANI Superficie catastale 57 mq Rendita € 395,09 Piano T/S1 Graffato 41
Dal 16/06/2010 al 19/05/2009		Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 1, Part. 1658, Sub. 23 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Rendita € 61,77 Piano T
Dal 24/01/2012 al 16/06/2010		Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 1, Part. 1658, Sub. 23 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Rendita € 61,77 Piano T
Dal 24/01/2012 al 16/06/2010		Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 1, Part. 1658, Sub. 33, Zc. U Categoria A3 Cl.3, Cons. 3VANI Superficie catastale 57 mq Rendita € 395,09 Piano T/S1 Graffato 41
Dal 28/01/2016 al 24/01/2012		Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 1, Part. 1658, Sub. 23 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Rendita € 61,77 Piano T
Dal 28/01/2016 al 24/01/2012		Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 1, Part. 1658, Sub. 33, Zc. U Categoria A3 Cl.3, Cons. 3VANI Superficie catastale 57 mq Rendita € 395,09 Piano T/S1 Graffato 41
Dal 31/10/2017 al 28/01/2016		Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 1, Part. 1658, Sub. 33, Zc. U Categoria A3 Cl.3, Cons. 3VANI Superficie catastale 57 mq Rendita € 395,09 Piano T/S1 Graffato 41



Dal 31/10/2017 al 28/01/2016		Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 1, Part. 1658, Sub. 23, Zc. U Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Rendita € 61,77 Piano T
Dal 30/09/2022 al 31/10/2017		Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1658, Sub. 33, Zc. U Categoria A3 Cl.3, Cons. 3VANI Rendita € 395,09 Piano T/S1 Graffato 41

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	1658	33	U	A3	3	3VANI	57 mq	395,09 €	T/S1	41
	1	1658	23	U	C6	1	13	13 mq	61,77 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Si precisa che le particelle 1658/sub 33 e sub 41 graffate e 1658/sub 23 derivano da nuova costituzione del 19/05/2009 pratica RM0672710.

-La particella 1658 foglio 1 del CT deriva da frazionamento dell'01/07/2004 pratica RM 0466089 del mappale 261.

PATTI

Si fa presente che al momento del sopralluogo l'immobile era occupato da [redacted] [redacted] arandosi affittuaria mostrando un contratto di affitto non registrato. Tra l'altro, alla presenza del Custode IVG, pur avendoci concesso l'ingresso all'immobile si è rifiutata di firmare il verbale di sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO



Il fabbricato di cui fa parte il cespite pignorato si trova in uno stato generale di manutenzione discreto. Nello specifico, l'appartamento oggetto di causa, internamente è rivestito con pavimento di monocottura e tinta alle pareti, il bagno e l'angolo cottura sono maiolicati per h.2,10. In sede di sopralluogo sono state rilevate alcune criticità e lesioni derivate da estese macchie di umidità e/o condensa tra la parete della camera e del bagno, dovute ad infiltrazione e alla probabile perdita di acqua proveniente dal bagno. I materiali usati da rivestimento sono di qualità base. Dal punto di vista strutturale non sono emersi segni superficiali e/o evidenti fessurazioni tali da far pensare ad un cedimento statico e/o altro. E' necessario l'intervento di sanificazione al fine di eliminare le macchie di umidità e/o infiltrazione rilevate sulla parete poc'anzi citata.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono la corte condominiale e i rispettivi viali di accesso ai vari ingressi delle abitazioni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da quanto si è potuto accertare in base alla documentazione reperita non sussistono vincoli, servitù censi o livelli e non risultano agli atti servitù apparenti e/o a titolo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia è stato edificato intorno al 2010/2011, esso si compone di due corpi di fabbrica "A" e "B" contigui con corte condominiale, suddivisa in area di parcheggio, viali per l'accesso ai vari ingressi e scale. Essi si articolano su 4 livelli fuori terra compreso il piano di copertura (vani tecnici e terrazzo) ed un PS1. Il rivestimento esterno è ad intonaco civile tinteggiato; l'esposizione è a nord/est. La struttura portante è in c.c.a. eseguita con gabbia aperta in cemento armato con elementi verticali (pilastri e pareti) ed elementi orizzontali (travi e solai). Le pareti di tamponatura perimetrali sono realizzate con mattoni forati. La copertura è piana. L'edificio è servito direttamente dall'acquedotto cittadino "ATO 4". Le acque nere sono allacciate direttamente alla fognatura comunale sita in via delle Cinque Miglia (ex via della Spadellata), le acque bianche sono a dispersione in quanto non presente la fognatura comunale delle acque chiare. Si precisa che queste nozioni sono state rilevate dalla relazione di conformità del Direttore dei Lavori rinvenuta agli atti dell'ufficio tecnico comunale di Nettuno, al fine di richiedere l'agibilità. L'interno del cespite in questione è rivestito con pavimento di monocottura e tinta alle pareti, il bagno è maiolicato per h 2.10, gli infissi interni sono in legno naturale e quelli esterni sono in legno con vetro-camera. E' dotato di impianto di riscaldamento e di impianto elettrico sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile al momento del sopralluogo era occupato da _____ ha mostrato un contratto di locazione stipulato tra le _____ rivo di registrazione. La signora inoltre ha dichiarato di aver regolarmente pagato l'affitto al proprietario e di essere ignara del fatto che il contratto non



fosse stato mai registrato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1989 al 20/12/1995		DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GROSSO GIUSEPPA	12/01/1995	13445	0
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	12/01/1996	1300	928
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 17/12/2004 al 27/12/1989		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
AGENZIA DEL TERRITORIO ANZIO	23/01/1988			24	50
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
ROMA 2	27/12/1989			48390	33581
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/06/2010 al 15/04/2004				COMPRAVENDITA	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PIRRO ROSARIO	17/12/2004	75546	3614
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	17/12/2004	75546	46967
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 15/02/2012 al 16/06/2010		COMPRAVENDITA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°



	##08756241009##	COLISTRA FRANCESCO	16/06/2010	105926	8336
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	22/06/2010	38793	22336
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/02/2012 al 28/01/2016		MUTAMENTO DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CELESTE GIUSEPPE	11/02/2016	83212	32080
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	11/02/2016	6005	4082
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/11/2015 al 24/01/2012		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COLISTRA FRANCESCO	15/02/2012	106335	8578
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	15/02/2012	7385	5084
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/10/2017 al 09/11/2015		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COLISTRA FRANCESCO	24/01/2012	106335	8578
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA2	15/02/2012	7385	5084
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 30/09/2022 al 31/10/2017				
	COMPRAVENDITA			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	DOTT. ROBERTO CENTINI	31/10/2017	283282	22400
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	ROMA 2	24/11/2017	55217	37962
	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 02/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ROMA 2 il 24/11/2017
Reg. gen. 55224 - Reg. part. 9779
Quota: 1/1

Capitale: € 80.759,00

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a ROMA 2 il 21/06/2022



NORMATIVA URBANISTICA

Nel P.R.G del comune di Nettuno il fabbricato ricade in zona Q di P.P. Valgono in tale zona i seguenti indici: La ZONA Q (VERDE PRIVATO) non fa parte dei comprensori delimitati dal P.R.G. ma, vista la necessità di attuare interventi urbanisticamente mirati, il Comune di Nettuno ha previsto dei P.P. (Piani Particolareggiati) con dei parametri urbanistici definiti nell'art.30 delle N.T.A. del P.R.G. Vigente. Si applicano le seguenti norme:

- a) L'indice di cubatura fondiaria media non deve superare i 0,80 mc/mq;
- b) La superficie copribile non deve superare 1/10 dell'area del lotto e la costruzione deve avere superficie minima di mq. 100 (cento);
- c) Altezza massima non superi a mt. 10,50 dalla quota del terreno a sistemazione avvenuta, (salvo autorizzazione l'altezza di mt. 14,50 nella parte Est di Villa Brovelli);
- d) I distacchi dal filo stradale e dai confini devono essere pari almeno a mt. 7,00;
- e) Gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino, salvo viali ed eventuali rampe di accesso ai locali del piano cantinato;
- f) È obbligatorio il rispetto delle alberature esistenti e delle caratteristiche panoramiche.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito è stato costruito con Permesso di Costruire n° 123/2005 pos. n. 9802 del 01/04/2005.P.C. N. 151/2010-V.C.O. del 05/05/2010 pos. 9802- C.I./2010/V.C.O./2011 del 27/01/2011 Per lo stesso è stato rilasciato attestato di agibilità ai sensi del D.P.R. 380 /2001 e s.m.i. posizione n. 9802 (silenzio/assenso) in data 10/01/2012 prot. 792 sottoscritto dal tecnico Arch Monaco Antonio. Si fa presente che per l'immobile è stato depositato il certificato di collaudo statico presso la Regione Lazio Area Genio Civile in data 16 giugno 2011 posizione n.16/6/2011. La notizia è stata rinvenuta dalla relazione del Direttore dei Lavori Dott.Ing. Armando Conti nella dichiarazione di conformità dell'immobile ai fini della richiesta di agibilità. La scrivente non è riuscita a reperire questo documento tra le carte presso l'Archivio dell'ufficio tecnico del Comune.

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.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

La sottoscritta non è riuscita a reperire informazioni relative al condominio se costituito.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia 13, edificio B, scala B, interno 3, piano T/S1

L'immobile oggetto di perizia è l'appartamento facente parte del fabbricato sito nella città di Nettuno RM, Via Taglio delle Cinque Miglia n.13, Scala B, Interno 13, posto al PT E PS1. Il piano terra è suddiviso in ingresso/soggiorno, angolo/cottura, camera e bagno; il ps1 è un locale di sgombero raggiungibile tramite una scala esterna posta sul giardino di proprietà esclusiva. Al suo servizio vi è un posto auto scoperto al PT identificato con l'interno 21, sub/23. La città di Nettuno, comune dell'area metropolitana di Roma al confine tra l'Agro Romano e l'Agro Pontino, affacciata sul mar Tirreno, rappresenta la diretta continuatrice storica dell'antica città di Antium, luogo termale e di villeggiatura al tempo dei Romani ed ancora oggi è un luogo conosciuto di villeggiatura marittima. Via Taglio delle Cinque Miglia è una zona periferica rispetto al centro della città, ricade nei confini del comune di Nettuno, località "Sandalò di Ponente", si trova vicino alla stazione ferroviaria di Padiglione, dista circa 7km dal mare e circa 3 km dai servizi. Alla situazione attuale la zona mostra degrado ed incuria pur essendo una periferia con alto tasso residenziale. Si precisa che per raggiungere le infrastrutture e i servizi è necessario l'uso dei mezzi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1658, Sub. 33, Zc. U, Categoria A3, Graffato 41 - Fg. 1, Part. 1658, Sub. 23, Zc. U, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 78.870,00

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, dallo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali servitù passive o attive, il tutto in stretta connessione con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, sulla localizzazione, sui dati metrici ed infine la situazione sul 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 al mq che il valore complessivo, tenuto conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima tramite l'applicazione della comparazione sistematica basata sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche presenti o meno degli immobili comparabili è stato determinato il più probabile valore di compravendita dell'immobile oggetto di stima.

Il metodo usato è la stima sintetica per comparazione diretta al fine di determinare il più probabile



valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili.

METODO DI STIMA 1

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione

Valore (€/m²)

Valore minimo OMI (1° semestre 2022) € 1.100,00

Valore massimo OMI (1° semestre 2022) € 1.600,00

Valore medio unitario di mercato (€/m²) € 1.350,00

Valore medio unitario stimato (€/m²) € 1.360,00

CALCOLO DEL VALORE OMI 1/2022

Per la determinazione del valore NORMALE unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

Valore normale unitario = Val OMI minimo + (valore OMI max - Valore OMI minimo) * K

Valore normale unitario OMI = € 1.360,00

coefficiente di riduzione = 0,98

Valor corretto OMI = € 1.330,00

Il valore riconosciuto OMI congruo per l'immobile oggetto di stima è pari ad € 1.330,00/mq x 58,65mq = € 78.000,00

Valore OMI = € 78.000,00 arr.

CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO 2

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.

$$Vm = Rn / r$$

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si fa ricorso alla seguente formula:

$$r = Rm + SI + SD$$

Ne deriva un tasso r pari a 4,00%

Il reddito netto annuale accertato in base ai valori locativi pari ad (€4,8min/€6,8max) = €5,8/mq prezzo arrotondato ad € 5,8/mq x 58,65mq = €340,00/mese arrotondato x12 mesi = €4.080,00/anno lordo.

Ne deriva un valore netto per capitalizzazione a detrarre i costi del 23% tra spese, tasse, assicurazione, ecc. pari

ad €3.41,00 anno:



Valore per capitalizzazione= (€3.141,00/ 4,00 x 100)= €78.540,00arr.

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione

Note

Valore Valore OMI

	€ 78.000,00 arr.	
Valore medio di mercato = € 1.350,00 x 58,65 m ²	€ 79.177,00 arr.	
Valore per confronto diretto = € 1.360,00 x 58,65m ²	€ 79.764,00 arr.	
Valore per capitalizzazione = (€ 3.060/4%) x 100	€ 78.540,00 arr.	
Valore stimato(= €78.000,00 + €79.177,00 + € 79.764,00+ €78.540,00)/4		€ 78.870,00
arrotondato		

Valore stimato (Arrotondato All'euro): € 78.870,00

Il VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE ARROTONDATO E' PARI AD €78.870,00 (settantomilaottottocentottantanta)

SI DICHIARA

che il più probabile valore di mercato del cespite sopradescritto è attualmente pari a € 78.870,00

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.

Genzano di Roma, li 08/09/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Petrucci Maria Teresa

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia 13, edificio B, scala B, interno 3, piano T/S1	58,65 mq	1.344,76 €/mq	€ 78.870,17	100,00%	€ 78.870,00
Valore di stima:					€ 78.870,00

Valore di stima: € 78.870,00

Deprezzamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	3,02	%

Valore finale di stima: € 76.480,00

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.

Genzano di Roma, li 08/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Petrucci Maria Teresa

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - accesso agli atti (Aggiornamento al 20/01/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - verbale di accesso (Aggiornamento al 20/01/2023)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - notaio centini (Aggiornamento al 20/01/2023)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - plan q (Aggiornamento al 20/01/2023)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - visure storiche (Aggiornamento al 20/01/2023)
- ✓ N° 6 Altri allegati - istanza di vendita (Aggiornamento al 20/01/2023)
- ✓ N° 7 Altri allegati - relazione notarile (Aggiornamento al 20/01/2023)
- ✓ N° 8 Altri allegati - ape
- ✓ Altri allegati - documentazione edilizia permesso a costruire
- ✓ Altri allegati - attestato di agibilita'
- ✓ Altri allegati - dichiarazione di conformità
- ✓ Tavola del progetto - progetto
- ✓ Altri allegati - ricevute invio alle parti
- ✓ Foto
- ✓ Altri allegati - OMI



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia 13, edificio B, scala B, interno 3, piano T/S1

L'immobile oggetto di perizia è l'appartamento facente parte del fabbricato sito nella città di Nettuno RM, Via Taglio delle Cinque Miglia n.13, Scala B, Interno 13, posto al PT E PS1. Il piano terra è suddiviso in ingresso/soggiorno, angolo/cottura, camera e bagno; il ps1 è un locale di sgombero raggiungibile tramite una scala esterna posta sul giardino di proprietà esclusiva. Al suo servizio vi è un posto auto scoperto al PT identificato con l'interno 21, sub/23. La città di Nettuno, comune dell'area metropolitana di Roma al confine tra l'Agro Romano e l'Agro Pontino, affacciata sul mar Tirreno, rappresenta la diretta continuatrice storica dell'antica città di Antium, luogo termale e di villeggiatura al tempo dei Romani ed ancora oggi è un luogo conosciuto di villeggiatura marittima. Via Taglio delle Cinque Miglia è una zona periferica rispetto al centro della città, ricade nei confini del comune di Nettuno, località "Sandalò di Ponente", si trova vicino alla stazione ferroviaria di Padiglione, dista circa 7km dal mare e circa 3 km dai servizi. Alla situazione attuale la zona mostra degrado ed incuria pur essendo una periferia con alto tasso residenziale. Si precisa che per raggiungere le infrastrutture e i servizi è necessario l'uso dei mezzi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1658, Sub. 33, Zc. U, Categoria A3, Graffato 41 - Fg. 1, Part. 1658, Sub. 23, Zc. U, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel P.R.G del comune di Nettuno il fabbricato ricade in zona Q di P.P. Valgono in tale zona i seguenti indici: La ZONA Q (VERDE PRIVATO) non fa parte dei comprensori delimitati dal P.R.G. ma, vista la necessità di attuare interventi urbanisticamente mirati, il Comune di Nettuno ha previsto dei P.P. (Piani Particolareggiati) con dei parametri urbanistici definiti nell'art.30 delle N.T.A. del P.R.G. Vigente. Si applicano le seguenti norme: a) L'indice di cubatura fondiaria media non deve superare i 0,80 mc/mq; b) La superficie copribile non deve superare 1/10 dell'area del lotto e la costruzione deve avere superficie minima di mq. 100 (cento); c) Altezza massima non superi a mt. 10,50 dalla quota del terreno a sistemazione avvenuta, (salvo autorizzazione l'altezza di mt. 14,50 nella parte Est di Villa Brovelli); d) I distacchi dal filo stradale e dai confini devono essere pari almeno a mt. 7,00; e) Gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino, salvo viali ed eventuali rampe di accesso ai locali del piano cantinato; f) È obbligatorio il rispetto delle alberature esistenti e delle caratteristiche panoramiche.

Prezzo base d'asta: € 76.480,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 214/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 76.480,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia 13, edificio B, scala B, interno 3, piano T/S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1658, Sub. 33, Zc. U, Categoria A3, Graffato 41 - Fg. 1, Part. 1658, Sub. 23, Zc. U, Categoria C6	Superficie	58,65 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato di cui fa parte il cespite pignorato si trova in uno stato generale di manutenzione discreto. Nello specifico, l'appartamento oggetto di causa, internamente è rivestito con pavimento di monocottura e tinta alle pareti, il bagno e l'angolo cottura sono maiolicati per h.2,10. In sede di sopralluogo sono state rilevate alcune criticità e lesioni derivate da estese macchie di umidità e/o condensa tra la parete della camera e del bagno, dovute ad infiltrazione e alla probabile perdita di acqua proveniente dal bagno. I materiali usati da rivestimento sono di qualità base. Dal punto di vista strutturale non sono emersi segni superficiali e/o evidenti fessurazioni tali da far pensare ad un cedimento statico e/o altro. E' necessario l'intervento di sanificazione al fine di eliminare le macchie di umidità e/o infiltrazione rilevate sulla parete poc'anzi citata.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di perizia è l'appartamento facente parte del fabbricato sito nella città di Nettuno RM, Via Taglio delle Cinque Miglia n.13, Scala B, Interno 13, posto al PT E PS1. Il piano terra è suddiviso in ingresso/soggiorno, angolo/cottura, camera e bagno; il ps1 è un locale di sgombero raggiungibile tramite una scala esterna posta sul giardino di proprietà esclusiva. Al suo servizio vi è un posto auto scoperto al PT identificato con l'interno 21, sub/23. La città di Nettuno, comune dell'area metropolitana di Roma al confine tra l'Agro Romano e l'Agro Pontino, affacciata sul mar Tirreno, rappresenta la diretta continuatrice storica dell'antica città di Antium, luogo termale e di villeggiatura al tempo dei Romani ed ancora oggi è un luogo conosciuto di villeggiatura marittima. Via Taglio delle Cinque Miglia è una zona periferica rispetto al centro della città, ricade nei confini del comune di Nettuno, località "Sandalò di Ponente", si trova vicino alla stazione ferroviaria di Padiglione, dista circa 7km dal mare e circa 3 km dai servizi. Alla situazione attuale la zona mostra degrado ed incuria pur essendo una periferia con alto tasso residenziale. Si precisa che per raggiungere le infrastrutture e i servizi è necessario l'uso dei mezzi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

