



Tribunale di Velletri

PERIZIA ESTIMATIVA

Immobili siti nel Comune di Nettuno (RM)

Villino plurifamiliare - Foglio 1 - part. 199

Appartamento P.T. - sub. 3 Cantina al piano S1 - sub. 6 Garage al piano terra - sub. 7

Appartamento 1° P - sub. 4

Terreno - sub. 501
(corte comune non censibile)

Terreno al Foglio 1 - part. 198

Terreno al Foglio 1 - part. 1772
(con capannone abusivo)

Immobili oggetto di pignoramento realizzati senza titolo edilizio (abusivi)

Abitazione al Foglio 1 - part. 199 - sub. 502
(fabbricato abusivo)

Magazzino al Foglio 1 - part. 199 - sub. 503
(fabbricato abusivo ora demolito)

Magazzino al Foglio 1 - part. 199 - sub. 504
(fabbricato abusivo)

Abitazione al Foglio 1 - part. 199 - sub. 505
(fabbricato abusivo)

Esecuzione Immobiliare n. 697/15

promossa da

[REDACTED]
[REDACTED] 844 APRILIA (LT) **[REDACTED]**

contro

V. **[REDACTED]**

RELAZIONE

Il Tecnico

Arch. Giuseppina Conserva

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Conserva Giuseppina, nell'Esecuzione Immobiliare
697/2015 del R.G.E.

contro

[REDACTED]
C. [REDACTED] [REDACTED] 290
[REDACTED]
([REDACTED])
No. [REDACTED] 11/05/1997

SOMMARIO

Indice generale

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Recco n.2 e 4 , interno 1, piano Terra.....	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Recco n. 2 e 4, interno 2, piano primo.....	7
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Nettuno (RM) - Via Recco n. 2 e 4, piano S1.....	7
Bene N° 4 - Garage ubicato a Nettuno (RM) - Via Recco s.n.c. (vicino il n. 4), piano Terra.....	7
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Nettuno (RM) - Via Recco n.2	7
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Nettuno (RM) - Via Recco n. 5.....	8
Lotto 1.....	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	9
Titolarità.....	9
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Dati Catastali.....	10
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Lotto 2.....	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità.....	15
Confini.....	15
Consistenza.....	15
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali.....	16
Stato conservativo.....	16
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Stato di occupazione.....	17

Provenienze Ventennali.....	17
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Lotto 3.....	21
Completezza documentazione ex art. 567.....	21
Titolarità.....	21
Confini.....	21
Consistenza.....	21
Cronistoria Dati Catastali.....	22
Dati Catastali.....	22
Stato conservativo.....	22
Parti Comuni.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici.....	23
Stato di occupazione.....	23
Provenienze Ventennali.....	23
Normativa urbanistica.....	25
Regolarità edilizia.....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Lotto 4.....	27
Completezza documentazione ex art. 567.....	27
Titolarità.....	27
Confini.....	27
Consistenza.....	27
Cronistoria Dati Catastali.....	28
Dati Catastali.....	28
Stato conservativo.....	28
Parti Comuni.....	28
Servitù, censo, livello, usi civici.....	28
Stato di occupazione.....	29
Provenienze Ventennali.....	29
Normativa urbanistica.....	31
Regolarità edilizia.....	31
Vincoli od oneri condominiali.....	32
Lotto 5.....	33
Completezza documentazione ex art. 567.....	33
Titolarità.....	33
Confini.....	33



Consistenza.....	33
Cronistoria Dati Catastali.....	34
Dati Catastali.....	34
Servitù, censo, livello, usi civici.....	34
Provenienze Ventennali.....	34
Normativa urbanistica.....	35
Lotto 6.....	36
Completezza documentazione ex art. 567.....	36
Titolarità.....	36
Confini.....	36
Consistenza.....	36
Cronistoria Dati Catastali.....	37
Dati Catastali.....	37
Servitù, censo, livello, usi civici.....	37
Stato di occupazione.....	38
Provenienze Ventennali.....	38
Normativa urbanistica.....	39
Regolarità edilizia.....	39
Stima / Formazione lotti.....	40
Lotto 1.....	40
Lotto 2.....	46
Lotto 3.....	51
Lotto 4.....	54
Lotto 5.....	58
Lotto 6.....	60
Altri beni pignorati.....	62
Riepilogo bando d'asta.....	64
Lotto 1.....	64
Lotto 2.....	64
Lotto 3.....	65
Lotto 4.....	65
Lotto 5.....	66
Lotto 6.....	66
Schema riassuntivo	
Esecuzione Immobiliare 697/2015 del R.G.E.....	68
Lotto 1.....	68
Lotto 2.....	68
Lotto 3.....	69
Lotto 4.....	69



Lotto 5..... 70
Lotto 6..... 70



INCARICO

All'udienza del 21/05/2016, il sottoscritto Arch. Conserva Giuseppina, con studio in Piazza Roberto Gaucci, 5 - 00034 - Colferro (RM), email giuseppina.conserva@libero.it, PEC giuseppina.conserva@pec.it, Tel. 06 97304688, Fax 06 97304688, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/11/2016 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 Recco n.2 e 4 , interno 1, piano Terra (Coord. Geografiche: 41.532833 12.638993)
- **Bene N° 2 - Appartamento** ubicato a Nettuno (RM) - Via Recco n. 2 e 4, interno 2, piano primo (Coord. Geografiche: 41.532833 12.638993)
- **Bene N° 3 - Cantina** ubicata a Nettuno (RM) - Via Recco n. 2 e 4, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.532833 12.638993)
- **Bene N° 4 - Garage** ubicato a Nettuno (RM) - Via Recco s.n.c. (vicino il n. 4), piano Terra
- **Bene N° 5 - Terreno** ubicato a Nettuno (RM) - Via Recco n.2 (Coord. Geografiche: 41.532833 12.638993)
- **Bene N° 6 - Terreno** ubicato a Nettuno (RM) - Via Recco n. 5 (Coord. Geografiche: 41.532833 12.638993)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA RECCO N.2 E 4 , INTERNO 1, PIANO TERRA

L'immobile in analisi fa parte di un villino plurifamiliare distribuito su quattro piani di cui uno seminterrato e tre fuori terra ed è collocato in una proprietà dove sono presenti altri immobili. L'edificio in cui è inserito l'appartamento, con tipologia a "villino plurifamiliare", è adibito a residenza ed è ubicato in una zona periferica del Comune di Nettuno(Roma) località "Sandalo di Levante" nelle immediate vicinanze di via Nettunense - SR 207 e via di Cavallo Morto SP 108b. Al lotto su cui insistono gli immobili si accede da via Recco n. 2 e 4.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA RECCO N. 2 E 4, INTERNO 2, PIANO PRIMO

L'immobile in analisi fa parte di un villino plurifamiliare distribuito su quattro piani di cui uno seminterrato e tre fuori terra distribuiti attorno ad un corpo scala ed è collocato in una proprietà dove sono presenti altri immobili.

L'edificio in cui è inserito l'appartamento, con tipologia a "villino plurifamiliare", è adibito a residenza ed è ubicato in una zona periferica del Comune di Nettuno(Roma) località "Sandalò di Levante" nelle immediate vicinanze di via Nettunense - SR 207 e via di Cavallo Morto SP 108b. Al lotto su cui insistono gli immobili si accede da via Recco n. 2 e 4.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A NETTUNO (RM) - VIA RECCO N. 2 E 4, PIANO S1

L'immobile in analisi è composto da un locale utilizzato come cantina posto al piano seminterrato di un villino plurifamiliare adibito a residenza. L'edificio in cui è inserito l'immobile, è disposto su quattro piani di cui tre fuori terra e uno seminterrato distribuiti attorno ad un corpo scala. Esso è ubicato in zona periferica a vocazione prevalentemente agricola del Comune di Nettuno (Roma) località "Sandalò di Levante" e alla proprietà si accede da via Recco n. 2, 4. Il locale ha un'altezza di circa m. 2.00 ed è in uno stato "grezzo" (impianti "a vista", senzaintonaci né pavimento, con infissi di cattiva qualità, ecc.). E' da evidenziare che la cantina, al contrario degli appartamenti di cui al sub. 3 (piano terra), sub. 4 (1° piano) e sub. 5 (2° piano), non ha disponibilità del "bene comune non censibile" di cui al sub. 501 pertanto non avrebbe possibilità di accedere all'immobile senza costituire una servitù di passaggio su tale corte comune ovvero includere il bene (sub. 6 - cantina) nel godimento del "bene comune non censibile" (sub. 501 - corte).

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA RECCO S.N.C. (VICINO IL N. 4), PIANO TERRA

L'immobile in analisi è composto da un locale adibito a garage posto al piano terra in una proprietà in cui insistono più immobili ed è esterno al villino. Esso è ubicato in zona periferica a vocazione prevalentemente agricola del Comune di Nettuno(Roma) località "Sandalò di Levante" e alla proprietà si accede da via Recco s.n.c. (vicino il n. 4).

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA RECCO N.2

L'immobile in analisi è un terreno dove, al momento del sopralluogo, erano presenti alcune serre in polietilene con all'interno piantumazioni orticole e vi si accede dalla fine di via Lavagna che risulta perpendicolare a via Recco.

Esso è ubicato in zona periferica a vocazione prevalentemente agricola del Comune di Nettuno (Roma) località "Sandalò di Levante".



BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA RECCO N. 5

L'immobile in analisi è un terreno dove, al momento del sopralluogo, era presente un capannone adibito a ricovero camion per autotrasporto composto da vari locali tra cui depositi, officina meccanica, magazzini, servizi igienici e locali adibiti ad ufficio direzionale il tutto disposto su un unico livello al piano terra con accesso diretto da un cancello metallico pedonale e carrabile su via Recco n. 5.



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Appartamento** ubicato a Nettuno (RM) - Via Recco n.2 e 4, interno 1, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **[REDACTED]** (Proprietà 1/1)

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- **[REDACTED]** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento in analisi, collocato al piano terra, confina su tutti i lati con distacco su corte comune e con i sub. 4 (appartamento al piano primo) e 5 (appartamento al piano secondo).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	134,86 mq	158,53 mq	1,00	158,53 mq	2,95 m	Terra
Balcone scoperto 1	11,40 mq	12,60 mq	0,25	3,15 mq	2,95 m	Terra
Portico	14,19 mq	15,21 mq	0,30	4,56 mq	2,95 m	Terra
Balcone scoperto 2	8,26 mq	9,02 mq	0,25	2,25 mq	2,95 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				168,49 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				168,49 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Durante le operazioni di rilievo è emerso che l'immobile in analisi era stato diviso in due parti (identificate con "parte A" e "parte B" sui grafici di rilievo in Allegato "B", la porta di comunicazione collocata sul muro di spina centrale che collegava le due porzioni dell'appartamento risultava murata creando così due appartamenti indipendenti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/09/1985 al 04/07/2005	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 199, Sub. 3 Categoria A7 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 1.756,86 Piano Terra
Dal 04/07/2005 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 199, Sub. 3 Categoria A7 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale 187 mq Rendita € 1.120,71 Piano Terra

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	199	3		A7	3	7 vani	187 mq	1120,71	Terra	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione della chiusura della porta di comunicazione tra il lato destro e sinistro dell'immobile in analisi, collocata sul muro di spina centrale creando così due appartamenti indipendenti.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione della parte **A** dell'immobile è discreta considerando che ha avuto una ristrutturazione interna abbastanza recente come si è potuto appurare durante le operazioni peritali. Lo stato di conservazione interna della parte **B** dell'immobile risulta essere sufficiente.

Le caratteristiche relative allo stato conservativo e la descrizione del bene sono riportate nel § "Stima del bene" a cui si rimanda.

PARTI COMUNI

In base a quanto indicato nell'elaborato planimetrico del 13/09/1985 e del 01/03/2001 la corte sub 501 è in comune ai sub 3 (appartamento al piano terra), 4 (appartamento al piano primo) e 5 (appartamento al piano secondo).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il Comune di Nettuno non è abilitato al rilascio dell'atto sull'esistenza di Usi Civici ma che da informazioni raccolte all'Ufficio Tecnico il foglio 1 e in particolare la zona su cui insiste il terreno in questione non è gravato da Usi Civici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta ad oggi occupato dai parenti dell'esecutato, la parte **A** dalla cugina e famiglia e la parte **B** dalla zia e famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 13/01/1974 al 25/04/2000	M. [redacted] nato a [redacted] M. [redacted] proprietario per 1/2 per diritto di nuda proprietà. M. [redacted] il 01/01/1948, proprietario per 1/2 per diritto di nuda proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: CF [redacted]		13/01/1974		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE Ufficio Provinciale di Roma -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di	29/10/1975	16655	

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2015		Atto esecutivo o cautelare			
Tribunale di Velletri Codice Fiscale/P.IVA: 87006010588		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Velletri	30/07/2015	1126	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	08/01/2016	380	256
		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.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno distinto in catasto al foglio l, particelle: 198-199 e 1772, per effetto del P.R.G., approvato con deliberazione di Giunta Regionale n° 568 del 22-5-1973, confermato dalla variante vigente, approvata con deliberazione di G.R. n° 647 del 12-02-1985, ricadono tutte in zona "S/3" di P.R.G., di cui alla normativa che di seguito si trascrive:

ART. 34 - ZONA AGRICOLA VINCOLATA

In tale zona sono consentite soltanto le costruzioni necessarie per la conduzione agricola. Tali costruzioni non possono sorgere su lotti di superficie inferiore a mq. 25.000 e possono avere una cubatura utile massima di 0,03 mc/mq ed una altezza non superiore a ml. 7,50. E' obbligatorio il rispetto delle alberature esistenti.

Per quanto attiene alla regolamentazione del regime edificatorio in zone agricole si fa riferimento alla L.R. 22-12-1999, n° 38 (Norme sul Governo del Territorio).

L'area in oggetto risulta ricadere in zona classificata: "Paesaggio Agrario di Continuità" in base al Piano territoriale Paesistico Regione Lazio.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica completo è riportato nell'*Allegato "A"* alla presente relazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'esecutato con un Decreto di Trasferimento Immobili del 04 luglio 2005 ha acquistato immobili siti nel Comune di Nettuno collocati al NCEU al foglio 1 particella 199 sub 501, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 502, 503, 504 e 505 e precisamente terreno con sovrastante fabbricati in località "Sandalò di Levante" in via Recco n. 2, 4.

L'edificio in cui è inserito l'immobile in analisi, con tipologia a "villino plurifamiliare", è adibito a residenza ed è stato realizzato nel 1970 con Licenza Edilizia "... per la costruzione di una casa in località Sandalò di Levante, comprendente al piano rialzato un appartamento di cinque camere e cucina bagno e doccia, come da progetto allegato..." rilasciata dal Sindaco del Comune di Nettuno il 24 Giugno 1970 con pratica edilizia n. 3485.

E' stato rilasciato per lo stesso immobile il 20.04.2006 il Permesso di Costruire in Sanatoria "... relativamente a lavori abusivi realizzati in via Recco 2 località 'Sandalò di Levante', foglio 1 particella 199, secondo lo schema di progetto che forma parte integrante al presente atto...", N. 100, L. 47/85, Domanda n. 5722 con Posizione N. 3485.

Si mette in evidenza che sul grafico di progetto allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria sono presenti solo il villino distribuito su quattro piani, piano seminterrato, piano terra, piano primo, secondo ed il garage al piano terra.

Dalle indagini effettuate al Comune di Nettuno e da quanto messo a disposizione dell'Ufficio Tecnico Comunale non è stato ritrovato alcun documento [redacted] attestante una richiesta di domanda di sanatoria relativa agli immobili censiti in Catasto al foglio 1 alla particella 199 corrispondenti ai sub 502, 503, 504 e 505 per cui i suddetti immobili risultano essere stati realizzati senza titolo edilizio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE, per cui in base alla legge n° 90 del 3.8.2013 si redigerà l'APE al momento dell'aggiudicazione per poter essere allegato al contratto di vendita.
- 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, dalle informazioni assunte, di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Da quanto emerso dall'elaborato planimetrico del 13/09/1985 la corte sub 501 risulta comune ai sub 3, 4 e 5.

In base a quanto riferito dall'esecutato non è stato costituito il condominio.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Recco n. 2 e 4, interno 2, piano primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **[REDACTED] Proprietà 1/1)**
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- **[REDACTED] 1/1)**

CONFINI

L'appartamento in analisi collocato al piano primo, confina su tutti i lati con distacco su corte comune e con i sub. 3 e 5.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	131,52 mq	155,38 mq	1,00	155,38 mq	2,80 m	Primo
Balcone scoperto 2	13,72 mq	14,46 mq	0,25	3,62 mq	2,80 m	Primo
Balcone scoperto 3	8,23 mq	9,02 mq	0,25	2,25 mq	2,80 m	Primo
Balcone coperto 1	12,41 mq	13,40 mq	0,30	5,36 mq	2,80 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				166,61 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	166,61 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/09/1985 al 04/07/2005	██████████ per 1/2 e ██████████ per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 199, Sub. 4 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 1.040,66 Piano Primo
Dal 04/07/2005 al 09/11/2015	██████████	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 199, Sub. 4 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 186 mq Rendita € 1.040,66 Piano Primo

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
	1	199	4		A7	3	6,5 vani	186 mq	1040,66	Primo	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta essere in buone condizioni ad eccezione dei balconi e degli esterni.

Le caratteristiche relative allo stato conservativo e la descrizione del bene sono riportate nel § "Stima del bene" a cui si rimanda.

PARTI COMUNI

In base a quanto indicato nell'elaborato planimetrico del 13/09/1985 e del 01/03/2001 la corte sub. 501 è comune ai sub 3 (appartamento al piano terra), 4 (appartamento al piano primo) e 5 (appartamento al piano secondo).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il Comune di Nettuno non è abilitato al rilascio dell'atto sull'esistenza di Usi Civici ma che da informazioni raccolte all'Ufficio Tecnico il foglio 1 e in particolare la zona su cui insiste il terreno in questione non è gravato da Usi Civici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta ad oggi occupato dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Dichiarazione di successione			
Dal 13/01/1974 al 25/04/2000	[REDACTED] proprietaria per 1/1 per il diritto d'usufrutto. C [REDACTED] F [REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
					13/01/1974
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	29/10/1975	16655	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/01/1974 al 25/04/2000	[REDACTED] BOMBARDO proprietario per 1/2 per diritto di nuda proprietà. [REDACTED] O [REDACTED] O proprietario per 1/2 per diritto di nuda proprietà. C [REDACTED] F	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/01/1974		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE Ufficio Provinciale di	29/10/1975	16655	

		Roma -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Riunione d'usufrutto					
Dal 25/04/2000 al 04/07/2005	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/2. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/2. [REDACTED] [REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/04/2000		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/07/2005 al 30/07/2015	[REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/1. [REDACTED]	ATTO GIUDIZIARIO-DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Velletri	04/07/2005	4397	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE Ufficio Provinciale di Roma -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	16/07/2005	47163	27000
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2015	Tribunale di Velletri Codice Fiscale/P.IVA: 87006010588	Atto esecutivo o cautelare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Velletri	30/07/2015	1126	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE Ufficio Provinciale di Roma -Territorio	08/01/2016	380	256

		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno distinto in catasto al foglio I, particelle: 198-199 e 1772, per effetto del P.R.G., approvato con deliberazione di Giunta Regionale n° 568 del 22-5-1973, confermato dalla variante vigente, approvata con deliberazione di G.R. n° 647 del 12-02-1985, ricadono tutte in zona "S/3" di P.R.G., di cui alla normativa che di seguito si trascrive:

ART. 34 - ZONA AGRICOLA VINCOLATA

In tale zona sono consentite soltanto le costruzioni necessarie per la conduzione agricola. Tali costruzioni non possono sorgere su lotti di superficie inferiore a mq. 25.000 e possono avere una cubatura utile massima di 0,03 mc/mq ed una altezza non superiore a ml. 7,50. E' obbligatorio il rispetto delle alberature esistenti.

Per quanto attiene alla regolamentazione del regime edificatorio in zone agricole si fa riferimento alla L.R. 22-12-1999, n° 38 (Norme sul Governo del Territorio).

L'area in oggetto risulta ricadere in zona classificata: "Paesaggio Agrario di Continuità" in base al Piano territoriale Paesistico Regione Lazio.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica completo è riportato nell'*Allegato "A"* alla presente relazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'esecutato con un Decreto di Trasferimento Immobili del 04 luglio 2005 ha acquistato immobili siti nel Comune di Nettuno collocati al NCEU al foglio 1 particella 199 sub 501, 2, 3,4,5,6,7,502,503,504 e 505 e precisamente terreno con sovrastante fabbricati in località "Sandalò di Levante" in via Recco n. 2, 4.

L'edificio in cui è inserito l'immobile in analisi, con tipologia a "villino plurifamiliare", è adibito a residenza ed è stato realizzato nel 1970 con Licenza Edilizia "... per la costruzione di una casa in località Sandalo di Levante, comprendente al piano rialzato un appartamento di cinque camere e cucina bagno e doccia, come da progetto allegato..." rilasciata dal Sindaco del Comune di Nettuno il 24 Giugno 1970 con pratica edilizia n. 3485.

E' stato rilasciato per lo stesso immobile il 20.04.2006 il Permesso di Costruire in Sanatoria "... relativamente a lavori abusivi realizzati in via Recco 2 località 'Sandalò di Levante', foglio 1 particella

199, secondo lo schema di progetto che forma parte integrante al presente atto....", N. 100, L 47/85, Domanda n. 5722 con Posizione N. 3485.

Si mette in evidenza che sul grafico di progetto allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria sono presenti solo il villino distribuito su quattro piani, piano seminterrato, piano terra, piano primo, secondo ed il garage al piano terra.

Dalle indagini effettuate al Comune di Nettuno e da quanto messo a disposizione dell'Ufficio Tecnico Comunale non è stato ritrovato alcun documento a nome di Cuda attestante una richiesta di domanda di sanatoria relativa agli immobili censiti in Catasto al foglio 1 alla particella 199 corrispondenti ai sub. 502, 503,504 e 505 per cui i suddetti immobili risultano essere stati realizzati senza titolo edilizio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE, per cui in base alla legge n° 90 del 3.8.2013 si redigerà l'APE al momento dell'aggiudicazione per poter essere allegato al contratto di vendita.
- 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 é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

In base a quanto riferito dall'esecutato non è stato costituito il condominio.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3 - Cantina** ubicata a Nettuno (RM) - Via Recco n. 2 e 4, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **[REDACTED]** (1)
[REDACTED] 190
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] 11/05/1980

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

- **[REDACTED]** (1)

CONFINI

L'appartamento in analisi collocato al piano seminterrato, confina su tutti i lati con distacco su corte comune e con il sub. 3.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	143,93 mq	186,45 mq	1,00	186,45 mq	2,00 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				186,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				186,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/09/1985 al 04/07/2005	██████████ per 1/2 e ██████████ per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 199, Sub. 6 Categoria C2 Cl.4, Cons. 139 mq Rendita € 660,44 Piano S1
Dal 04/07/2005 al 09/11/2015	██████████	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 199, Sub. 6 Categoria C2 Cl.4, Cons. 139 mq Superficie catastale 190 mq Rendita € 660,44 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	199	6	*	C2	4	139 mq	190 mq	660,44	S1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile appare in cattivo stato di manutenzione. Il locale infatti non garantisce alcuna condizione di comfort abitativo né di sicurezza degli impianti e degli ambienti.

Le caratteristiche relative allo stato conservativo e la descrizione del bene sono riportate nel § "Stima del bene" a cui si rimanda.

PARTI COMUNI

E' da evidenziare che la cantina, al contrario degli appartamenti oggetto di pignoramento di cui al sub. 3 (piano terra), sub. 4 (1° piano) e sub. 5 (2° piano), non ha disponibilità del "bene comune non censibile" di cui al sub. 501 pertanto non si avrebbe possibilità di accedere all'immobile senza costituire una servitù di passaggio su tale corte comune ovvero includere il bene (sub. 6 - cantina) nel godimento del bene comune non censibile (sub. 501 - corte).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il Comune di Nettuno non è abilitato al rilascio dell'atto sull'esistenza di Usi Civici ma che da informazioni raccolte all'Ufficio Tecnico il foglio 1 e in particolare la zona su cui insiste il terreno in questione non è gravato da Usi Civici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta ad oggi occupato dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Dichiarazione di successione			
Dal 13/01/1974 al 25/04/2000	[REDACTED] proprietaria per 1/1 per il diritto d'usufrutto. F [REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/01/1974		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE Ufficio Provinciale di Roma -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	29/10/1975	16655	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/01/1974 al 25/04/2000	[REDACTED] proprietario per 1/2 per diritto di nuda proprietà. [REDACTED] il 01/01/1948, proprietario per 1/2 per diritto di nuda proprietà.	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/01/1974		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

	██████████ CD ██████████	AGENZIA DELLE ENTRATE Ufficio Provinciale di Roma -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	29/10/1975	16655	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/04/2000 al 04/07/2005	██████████ ██████████ I ██████████ proprietario per 1/2. ██████████ r ██████████ L ██████████ proprietario per 1/2. ██████████ Fi ██████████	Riunione d'usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/04/2000		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/07/2005 al 30/07/2015	██████████ ██████████ proprietario per 1/1. C ██████████	ATTO GIUDIZIARIO-DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Velletri	04/07/2005	4397	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE Ufficio Provinciale di Roma -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	16/07/2005	47163	27000
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2015	Tribunale di Velletri Codice Fiscale/P.IVA: 87006010588	Atto esecutivo o cautelare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Velletri	30/07/2015	1126	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE	08/01/2016	380	256

		ENTRATE Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno distinto in catasto al foglio I, particelle: 198-199 e 1772, per effetto del P.R.G., approvato con deliberazione di Giunta Regionale n° 568 del 22-5-1973, confermato dalla variante vigente, approvata con deliberazione di G.R. n° 647 del 12-02-1985, ricadono tutte in zona "S/3" di P.R.G., di cui alla normativa che di seguito si trascrive:

ART. 34 - ZONA AGRICOLA VINCOLATA

In tale zona sono consentite soltanto le costruzioni necessarie per la conduzione agricola. Tali costruzioni non possono sorgere su lotti di superficie inferiore a mq. 25.000 e possono avere una cubatura utile massima di 0,03 mc/mq ed una altezza non superiore a ml. 7,50. E' obbligatorio il rispetto delle alberature esistenti.

Per quanto attiene alla regolamentazione del regime edificatorio in zone agricole si fa riferimento alla L.R. 22-12-1999, n° 38 (Norme sul Governo del Territorio).

L'area in oggetto risulta ricadere in zona classificata: "Paesaggio Agrario di Continuità" in base al Piano territoriale Paesistico Regione Lazio.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica completo è riportato nell'*Allegato "A"* alla presente relazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'esecutato con un Decreto di Trasferimento Immobili del 04 luglio 2005 ha acquistato immobili siti nel Comune di Nettuno collocati al NCEU al foglio 1 particella 199 sub 501, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 502, 503, 504 e 505 e precisamente terreno con sovrastante fabbricati in località "Sandalò di Levante" in via Recco n. 2, 4.

L'edificio in cui è inserito l'immobile in analisi, con tipologia a "villino plurifamiliare", è adibito a residenza ed è stato realizzato nel 1970 con Licenza Edilizia "... per la costruzione di una casa in località Sandalo di Levante, comprendente al piano rialzato un appartamento di cinque camere e cucina bagno e doccia, come da progetto allegato..." rilasciata dal Sindaco del Comune di Nettuno il 24 Giugno 1970 con pratica edilizia n. 3485.



E' stato rilasciato per lo stesso immobile il 20.04.2006 il Permesso di Costruire in Sanatoria "... *relativamente a lavori abusivi realizzati in via Recco 2 località 'Sandalò di Levante', foglio 1 particella 199, secondo lo schema di progetto che forma parte integrante al presente atto...*", N. 100, L 47/85, Domanda n. 5722 con Posizione N. 3485.

Si mette in evidenza che sul grafico di progetto allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria sono presenti solo il villino distribuito su quattro piani, piano seminterrato (cantina), piano terra, piano primo, secondo e garage al piano terra.

Dalle indagini effettuate al Comune di Nettuno non è stato ritrovato alcun documento a nome di Cuda attestante una richiesta di domanda di sanatoria relativa agli immobili censiti in Catasto al foglio 1 alla particella 199 corrispondenti ai sub 502, 503,504 e 505 per cui i suddetti immobili risultano essere stati realizzati senza titolo edilizio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE, per cui in base alla legge n° 90 del 3.8.2013 si redigerà l'APE al momento dell'aggiudicazione per poter essere allegato al contratto di vendita.
- 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 é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Da quanto emerso dall'elaborato planimetrico del 13/09/1985 la cantina risulta essere comune ai sub 3, 4 e 5 ma dall'atto Decreto Trasferimento del 4 luglio 2015 la quota di proprietà dell'immobile risulta essere 1/1.

In base a quanto riferito dall'esecutato non è stato costituito il condominio.



LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4 - Garage** ubicato a Nettuno (RM) - Via Recco s.n.c. (vicino il n. 4), piano Terra.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **[REDACTED]** (Proprietà 1/1)
 [REDACTED]
 VIA RECCO S.N.C.
 [REDACTED]
 Nettuno (RM) 00100

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

- **[REDACTED]** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento in analisi collocato al piano terra, confina a Nord con particella 362 e 944 sugli altri lati con distacco su corte comune di cui alla particella 199 sub. 501.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	71,19 mq	84,23 mq	1,00	84,23 mq	3,20 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				84,23 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,23 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 04/07/2005	██████████ per 1/2 e ██████████ 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 199, Sub. 7 Categoria C6 Cl.4, Cons. 30 mq Rendita € 227,76 Piano Terra
Dal 04/07/2005 al 09/11/2015	██████████	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 199, Sub. 7 Categoria C6 Cl.4, Cons. 30 mq Superficie catastale 30 mq Rendita € 227,76 Piano Terra

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
	1	199	7		C6	4	30 mq	30 mq	227,76	Terra	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'immobile è molto scarso. Le caratteristiche relative allo stato conservativo e la descrizione del bene sono riportate nel § "Stima del bene" a cui si rimanda.

PARTI COMUNI

L'immobile in analisi non risulta essere inserito in un contesto condominiale nè avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il Comune di Nettuno non è abilitato al rilascio dell'atto sull'esistenza di Usi Civici ma che da informazioni raccolte all'Ufficio Tecnico il foglio 1 e in particolare la zona su cui insiste il terreno in questione non è gravato da Usi Civici.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta ad oggi occupato dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/01/1974 al 25/04/2000	[REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] 10/10/1948, [REDACTED] proprietario per 1/2 per diritto di nuda proprietà. [REDACTED] [REDACTED] il 01/01/1948, proprietario per 1/2 per diritto di nuda proprietà. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/01/1974		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE Ufficio Provinciale di Roma -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	29/10/1975	16655	
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 13/01/1974 al 25/04/2000	C. [REDACTED] M. [REDACTED] DO [REDACTED] proprietario per 1/2 per diritto di nuda proprietà. C. [REDACTED] N. [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/2 per diritto di nuda proprietà. [REDACTED] [REDACTED]	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/01/1974		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE Ufficio Provinciale di Roma -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	29/10/1975	16655	
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 25/04/2000 al 04/07/2005	M. [REDACTED] L. [REDACTED] 10/10/1948, [REDACTED] proprietario per 1/2. C. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] proprietario per 1/2. Codice	Riunione d'usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/04/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/07/2005 al 30/07/2015	██████████ ██████████ proprietario per 1/1. ██████████ ██████████	ATTO GIUDIZIARIO-DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Velletri	04/07/2005	4397	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE Ufficio Provinciale di Roma -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	16/07/2005	47163	27000
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2015	Tribunale di Velletri Codice Fiscale/P.IVA: 87006010588	Atto esecutivo o cautelare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Velletri	30/07/2015	1126	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE Ufficio Provinciale di Roma -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	08/01/2016	380	256
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno distinto in catasto al foglio I, particelle: 198-199 e 1772, per effetto del P.R.G., approvato con deliberazione di Giunta Regionale n° 568 del 22-5-1973, confermato dalla variante vigente, approvata con deliberazione di G.R. n° 647 del 12-02-1985, ricadono tutte in zona "S/3" di P.R.G., di cui alla normativa che di seguito si trascrive:

ART. 34 - ZONA AGRICOLA VINCOLATA

In tale zona sono consentite soltanto le costruzioni necessarie per la conduzione agricola. Tali costruzioni non possono sorgere su lotti di superficie inferiore a mq. 25.000 e possono avere una cubatura utile massima di 0,03 mc/mq ed una altezza non superiore a ml. 7,50. E' obbligatorio il rispetto delle alberature esistenti.

Per quanto attiene alla regolamentazione del regime edificatorio in zone agricole si fa riferimento alla L.R. 22-12-1999, n° 38 (Norme sul Governo del Territorio).

L'area in oggetto risulta ricadere in zona classificata: "Paesaggio Agrario di Continuità" in base al Piano territoriale Paesistico Regione Lazio.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica completo è riportato nell'*Allegato "A"* alla presente relazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L' esecutato con un Decreto di Trasferimento Immobili del 04 luglio 2005 ha acquistato immobili siti nel Comune di Nettuno collocati al NCEU al foglio 1 particella 199 sub 501, 2, 3,4,5,6,7,502,503,504 e 505 e precisamente terreno con sovrastante fabbricati in località "Sandalò di Levante" in via Recco n. 2, 4.

E' stato rilasciato per l'immobile in esame il 20.04.2006 il Permesso di Costruire in Sanatoria "... relativamente a lavori abusivi realizzati in via Recco 2 località 'Sandalò di Levante', foglio 1 particella 199, secondo lo schema di progetto che forma parte integrante al presente atto....", N. 100, L 47/85, Domanda n. 5722 con Posizione N. 3485.

Si mette in evidenza che sul grafico di progetto allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria sono presenti solo il villino distribuito su quattro piani, piano seminterrato, piano terra, piano primo, secondo ed il **garage** al piano terra.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE, per cui in base alla legge n° 90 del 3.8.2013 si redigerà l'APE al momento dell'aggiudicazione per poter essere allegato al contratto di vendita.
- 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da quanto emerso dall'elaborato planimetrico del 13/09/1985 il garage risulta comune ai sub 3, 4 e 5 ma dall'atto Decreto Trasferimento del 4 luglio 2015 la quota di proprietà dell'immobile risulta essere 1/1.

In base a quanto riferito dall'esecutato non è stato costituito il condominio.



LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5 - Terreno** ubicato a Nettuno (RM) - Via Recco n.2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **GIUSEPPINA GIUSEPPINA** (Proprietà 1/1)
Codice Fiscale: **00049**
VIA RECCO N. 2
00049 - NETTUNO (RM)
N. **5**

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

- **GIUSEPPINA GIUSEPPINA** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il terreno in analisi confina con le particelle 1781,197,199,941,409.991,414,993,946,e 362.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bosco ceduo	0,00 mq	5000,00 mq	1,00	5000,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				5000,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5000,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/08/1991 al 09/12/2004	D. [REDACTED] P. [REDACTED] R. [REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 198 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 5000 Reddito dominicale 6,46 Reddito agrario € 1,55
Dal 09/12/2004 al 20/10/2016	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 198 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 5000 Reddito dominicale 6,46 Reddito agrario € 1,55

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
1	198				Bosco ceduo	1	5000	6,46	1,55	

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il Comune di Nettuno non è abilitato al rilascio dell'atto sull'esistenza di Usi Civici ma che da informazioni raccolte all'Ufficio Tecnico il foglio 1 e in particolare la zona su cui insiste il terreno in questione non è gravato da Usi Civici.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/08/1991 al 09/12/2004	D. [REDACTED] P. [REDACTED] R. [REDACTED] [REDACTED] per 1/12. P. [REDACTED] proprietaria per 1/12. [REDACTED] [REDACTED] proprietaria per 1/12. P. [REDACTED]	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/08/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					



	a Roma il [redacted] proprietario per 1/12. [redacted]	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		US sede Roma	22/02/1992	3239	14022
Dal 09/12/2004 al 30/07/2015	Cada. Raff. [redacted] il [redacted] proprietario 1/1. [redacted]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Terzi Vittorio - Notaio	09/12/2004	16991	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Anzio	27/12/2004	48096.1	

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 risulta attualmente invariata.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno distinto in catasto al foglio l, particelle: 198-199 e 1772, per effetto del P.R.G., approvato con deliberazione di Giunta Regionale n° 568 del 22-5-1973, confermato dalla variante vigente, approvata con deliberazione di G.R. n° 647 del 12-02-1985, ricadono tutte in zona "S/3" di P.R.G., di cui alla normativa che di seguito si trascrive:

ART. 34 - ZONA AGRICOLA VINCOLATA

In tale zona sono consentite soltanto le costruzioni necessarie per la conduzione agricola. Tali costruzioni non possono sorgere su lotti di superficie inferiore a mq. 25.000 e possono avere una cubatura utile massima di 0,03 mc/mq ed una altezza non superiore a ml. 7,50. E' obbligatorio il rispetto delle alberature esistenti.

Per quanto attiene alla regolamentazione del regime edificatorio in zone agricole si fa riferimento alla L.R. 22-12-1999, n° 38 (Norme sul Governo del Territorio).

L'area in oggetto risulta ricadere in zona classificata: "Paesaggio Agrario di Continuità" in base al Piano territoriale Paesistico Regione Lazio.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica completo è riportato nell'*Allegato "A"* alla presente relazione.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:*

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Nettuno (RM) - Via Recco n. 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. comma 2 relativa alla particella 1772 del foglio 1 del Comune di Nettuno non risulta essere presente né la particella 1772 risulta essere menzionata nella relazione ipotecaria del ventennio.

TITOLARITÀ

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

- **COD. FISC. [REDACTED]** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale [REDACTED]
VIA RECCO N. 5
00142 - NETTUNO (RM)
Nato a [REDACTED] il [REDACTED] 19[REDACTED]

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

- **COD. FISC. [REDACTED]** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il terreno confina con le particelle 361, 372, 357, 371, 370 e 199.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	0,00 mq	1468,00 mq	1,00	1468,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1468,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1468,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/09/1997 al 09/12/2004	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 369 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1468 Reddito dominicale 1,9 Reddito agrario € 0,45
Dal 09/12/2004 al 03/12/2014	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 369 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1468 Reddito dominicale 1,9 Reddito agrario € 0,45
Dal 03/12/2014 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1772 Categoria C3 Cl.U, Cons. 316 mq Superficie catastale 335 mq Rendita € 2.807,05

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1	1772			C3	U	316 mq	335 mq	2807,05	Terra		

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, ma in base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nettuno non si è trovata alcuna documentazione né alcun titolo edilizio legittimante la costruzione né Permesso di Costruire in Sanatoria relativo all'immobile (capannone) presente sulla particella 1772 del foglio 1 del Comune di Nettuno.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il Comune di Nettuno non è abilitato al rilascio dell'atto sull'esistenza di Usi Civici ma che da informazioni raccolte all'Ufficio Tecnico il foglio 1 e in particolare la zona su cui insiste il terreno in questione non è gravato da Usi Civici.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Come già evidenziato sulla particella 1772 del foglio 1 del Comune di Nettuno è presente un capannone industriale realizzato senza titolo edilizio che risulta essere occupato dalla società denominata ##"FG TRASPORTI SRL" società con unico socio con sede in Latina, con Amministratore Unico e Legale rappresentante Fragomeli Antonio## il quale nel mentre delle operazioni di rilievo ha dichiarato che "...ho tentato di comprare l'immobile in analisi ma che il passaggio di proprietà non si è potuto concludere poiché il capannone era stato realizzato abusivamente ma io avevo già consegnato del denaro all'esecutato per l'acquisto, come testimoniato da alcuni bonifici effettuati..."; copia di alcuni bonifici sono riportati in Allegato "A".

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 25/09/1997 al 09/12/2004	[REDACTED] ta a [REDACTED] 0 [REDACTED] 1/1 [REDACTED] [REDACTED]	LA CAVA VIRGILIO	25/09/1997	18696	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	25/09/1997	12166.1			
Dal 09/12/2004 al 30/07/2015	[REDACTED] 1 [REDACTED] 1/1 [REDACTED] [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Terzi Vittorio - Notaio	09/12/2004	16991	11270
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DELLE ENTRATE Ufficio Provinciale di Roma -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	24/12/2004	77351	48097
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 risulta attualmente invariata.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno distinto in catasto al foglio I, particelle: 198-199 e 1772, per effetto del P.R.G., approvato con deliberazione di Giunta Regionale n° 568 del 22-5-1973, confermato dalla variante vigente, approvata con deliberazione di G.R. n° 647 del 12-02-1985, ricadono tutte in zona "S/3" di P.R.G., di cui alla normativa che di seguito si trascrive:

ART. 34 - ZONA AGRICOLA VINCOLATA

In tale zona sono consentite soltanto le costruzioni necessarie per la conduzione agricola. Tali costruzioni non possono sorgere su lotti di superficie inferiore a mq. 25.000 e possono avere una cubatura utile massima di 0,03 mc/mq ed una altezza non superiore a ml. 7,50. E' obbligatorio il rispetto delle alberature esistenti.

Per quanto attiene alla regolamentazione del regime edificatorio in zone agricole si fa riferimento alla L.R. 22-12-1999, n° 38 (Norme sul Governo del Territorio).

L'area in oggetto risulta ricadere in zona classificata: "Paesaggio Agrario di Continuità" in base al Piano territoriale Paesistico Regione Lazio.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica completo è riportato nell'*Allegato "A"* alla presente relazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle indagini effettuate all'Ufficio Tecnico del Comune di Nettuno non sono emersi titoli edilizi legittimanti la costruzione (Concessione Edilizia o Concessione in Sanatoria o Permesso di Costruire) inerenti il capannone presente sulla particella 1772 del foglio 1 del Comune di Nettuno pertanto il capannone risulta essere stato edificato senza alcun titolo edilizio cioè abusivamente.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Recco n.2 e 4 , interno 1, piano Terra
L'immobile in analisi fa parte di un villino plurifamiliare distribuito su quattro piani di cui uno seminterrato e tre fuori terra ed è collocato in una proprietà dove sono presenti altri immobili. L'edificio in cui è inserito l'appartamento, con tipologia a "villino plurifamiliare", è adibito a residenza ed è ubicato in una zona periferica del Comune di Nettuno(Roma) località "Sandalò di Levante" nelle immediate vicinanze di via Nettunense - SR 207 e via di Cavallo Morto SP 108b. Al lotto su cui insistono gli immobili si accede da via Recco n. 2 e 4. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 199, Sub. 3, Categoria A7
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Valore di stima del bene: **€ 161.700,00**

L'immobile in analisi è composto da un appartamento posto al piano terra di un villino plurifamiliare adibito a residenza. L'edificio in cui è inserito l'immobile è disposto su quattro piani di cui tre fuori terra e uno seminterrato distribuiti attorno ad un corpo scala. Esso è ubicato in zona periferica a vocazione prevalentemente agricola del Comune di Nettuno(Roma) località "Sandalò di Levante" ed alla proprietà si accede da via Recco n. 2 e 4 e da Stradone - Sandalò di Levante.

L'immobile è stato realizzato a partire dal 1970 tenuto conto di quanto precedentemente riportato. L'appartamento in analisi è adibito attualmente a civile abitazione, distinto in N.C.E.U. Al foglio 1, particella 199, sub. 3, avente come Categoria Catastale A/7, classe 3, consistenza 7 vani, con caratteristiche catastali e le rendite già riportate.

L'esecutato è divenuto proprietario dell'immobile per la quota di 1/1 con Decreto di Trasferimento Immobili del 4 luglio 2005, Tribunale di Velletri.

Operando per analogia con immobili aventi la stessa categoria e classe catastale ed avendo rilevato sul posto con indagini dirette il valore medio di mercato, si può desumere il costo unitario di riferimento dell'immobile valutato in

€ 1.400,00 al mq.

Tale valore andrà aggiornato in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto di stima e che si descriveranno in seguito partendo dalla zona, per poi passare all'esame dell'esterno dell'unità immobiliare ed infine all'analisi delle caratteristiche interne nonché delle eventuali opere di riadattamento da eseguirsi per restituire l'immobile in condizioni normali d'uso residenziale.

La Città di Nettuno, ove sono ubicati gli immobili in analisi, affacciata sul mar Tirreno, rappresenta la diretta continuatrice storica dell'antica città di Antium che venne fondata da genti di etnia latina agli inizi del primo millennio a.c. e situata nel tratto che va dall'odierna Anzio a Torre Astura e fu luogo termale e di villeggiatura al tempo dei Romani.

Dopo la caduta dell'Impero Romano e con le invasioni barbariche, scompare la ricca Anzio romana e intorno al tempio del dio Nettuno si ricostituisce il nucleo dell'omonima città. Il castello di Nettuno continuò la storia dell'antica *Antium*, sviluppandosi sul suo territorio come paese



successore. I feudatari di Nettuno furono inizialmente i conti Tuscolo, poi i monaci di Grottaferrata ed i Frangipane.

Nel XVI secolo Nettuno non era altro che un piccolo centro abitato, circondato da mura e da torri e al cui centro sorgeva la Chiesa di San Giovanni. Poco più avanti del castello, c'era il Forte Sangallo, fatto costruire all'inizio del secolo, tra il 1501 ed il 1503, da papa Alessandro VI Borgia, per difendere lo Stato Pontificio dagli assalti di predoni, corsari, pirati arabi e africani.

Nel 1870 Nettuno, seguendo le sorti dello Stato della Chiesa di cui era parte, venne definitivamente inglobato nel Regno d'Italia.

Nel periodo fascista viene risistemato il centro storico con la creazione di numerose piazze, costruito il lungomare, edificata la nuova stazione con l'elettrificazione della linea ferroviaria per Roma. La zona ove è situato l'immobile in esame è ubicata in zona periferica nel Comune di Nettuno (Roma) in località "Sandalò di Levante" nelle immediate vicinanze di via Nettunense - SR 207 e via di Cavallo Morto SP 108b e rimane distante circa 13 Km dal centro della Città e dal litorale; nel Centro della Città sono presenti servizi pubblici (Stazione, Carabinieri, Ufficio Postale, Farmacia) e commerciali, impianti sportivi e ampi spazi a verde nell'intorno. Si rileva inoltre la presenza di elementi naturali importanti poiché è presente il litorale di Marina di Nettuno, Lido Bellavista con gli stabilimenti balneari, strutture turistiche e ricettive e il Porto di Nettuno. Un elemento importante nelle vicinanze è il Santuario di Nostra Signora delle Grazie e Santa Maria Goretti. Non sono presenti elementi artificiali che abbiano un particolare impatto visivo. Il Centro di Nettuno è ben collegato alla Città di Roma e le città concicine con autolinee pubbliche e con la ferrovia Roma-Nettuno.

Come già esposto, l'appartamento è parte di un villino plurifamiliare che si trova all'interno di un terreno in parte recintato che gli fa da corte ed è adiacente ad altri immobili. Alla proprietà si accede sia dal cancello pedonale che dal cancello carrabile che danno su via Recco n. 2, 4. Le facciate dell'edificio sono di qualità standard e sono rifinite con intonaco civile di colore bianco ad eccezione delle pareti esposte a Nord e ad Est che risultano quasi totalmente senza intonaco né tinteggiatura.

L'appartamento al piano terra in base al grafico di progetto allegato alla Concessione in Sanatoria è indicato come unico immobile e al NCEU è censito come un unico cespite ma come già citato è stato diviso in due parti ed è occupato da due famiglie diverse, parenti dell'esecutato. Nella planimetria di rilievo le due parti dell'immobile sono state indicate con la lettera "A" e la lettera "B". Per quanto riguarda l'accesso all'immobile "A", occupato dalla cugina dell'esecutato, avviene attraverso una gradinata che dà sul portico sorretto da due pilastri in muratura la cui sommità ha una forma ad arco di colore marrone e un portoncino d'ingresso non blindato in legno di colore marrone scuro con una contro-finestra in alluminio elettrocolorato di colore dorato vetrato attraverso il quale si accede alla cucina-soggiorno-pranzo; successivamente, attraverso un corridoio, si accede alle due camere da letto e al bagno. La camera da letto 1 comunica direttamente con l'esterno attraverso una porta finestra che permette l'accesso al balcone non pavimentato, non rifinito né protetto da ringhiera che si affaccia sulla corte comune. Le porte interne sono di fattura standard in legno tamburato colore mogano mentre le finestre e le porte finestre che affacciano sulla corte sono in legno colorate bianco, dotate di avvolgibili di plastica di colore verde chiaro, mentre il bagno ha una persiana metallica colore verde bottiglia. Tutti gli infissi sono in uno stato di conservazione sufficiente ma necessiterebbero una leggera manutenzione.

Tutte le pareti ed i soffitti sono tinteggiati di colore bianco mentre il pavimento, di recente rifacimento, è in gress porcellanato a forma rettangolare di colore chiaro ed è lo stesso per tutto l'appartamento. L'immobile è dotato di un solo bagno rivestito in ceramica colore avano chiaro. Le rubinetterie e gli interruttori sono di fattura standard.

Nella stanza adibita a cucina-soggiorno-pranzo è presente una stufa ed un termosifone; è anche presente un piccolo boiler per l'acqua calda ubicato nella parete esterna del balcone mentre gli altri ambienti sono dotati di termosifoni; non è stato possibile stabilire se gli elementi radianti fossero



operativi.

L'edificio non è servito dalla condotta dell'acqua potabile né dall'impianto fognario cittadino e l'intero villino è servito da un pozzo autonomo e da un pozzo nero per lo smaltimento dei liquami. Gli impianti elettrici, del gas ed idraulici, in generale e da un'analisi visiva sommaria, non denunciano difetti anche se occorrerebbe una loro revisione generale da parte di tecnico qualificato operando, se del caso, le necessarie ed eventuali modifiche/integrazioni in base ai dettami normativi poiché non sono state reperite certificazioni in merito.

La composizione generale dell'appartamento e la distribuzione spaziale risultano congrue alla tipologia del tempo e senza una particolare connotazione architettonica.

L'accesso all'immobile "B" avviene dal lato Sud attraverso un balcone che comunica con la corte esterna attraverso dei gradini e la porta d'ingresso che è in legno, vetrata e dotata di avvolgibile in plastica di colore verde chiaro, con una contro-porta finestra in metallo color oro chiaro. Il balcone è completamente aperto, non è protetto da ringhiere o balaustre, è rivestito in mattonelle di gress rosse ed è delimitato perimetralmente da elementi di marmo. Dalla porta d'ingresso si accede direttamente nel locale adibito a soggiorno-pranzo-angolo cottura che dà sul corridoio su cui si affacciano le due camere da letto e i due bagni. L'angolo cottura risulta rivestito in ceramica di forma quadrata solo la parte centrale, decorata con motivi geometrici, posta in opera a maglia quadrata. Le porte interne sono di fattura standard in legno tamburato colore mogano alcune ed una porta vetrata divide la stanza da letto 4 dal corridoio 3, mentre le finestre e le porte finestre che affacciano sulla corte sono in legno, tutte dotate di avvolgibili di plastica colorate in verde chiaro.

Il locale adibito a cucina-soggiorno-pranzo ha le pareti tinteggiate di colore avano, la stanza da letto 1 di colore verde chiaro, la stanza da letto 2 di colore giallo senape e il corridoio di colore avano rosato tutti interrotti a circa un metro e venti da una greca decorata. Tutti i soffitti sono tinteggiati di bianco. I pavimenti nelle stanze da letto e nel corridoio 3 sono in marmettoni di vecchia fattura mentre nella cucina-soggiorno-pranzo e nel corridoio 2 sono in monocottura tradizionale a forma quadrata di colore avano posto in opera "a losanga".

Il rivestimento e il pavimento del bagno 2 sono in ceramica di formato quadrato posta in opera a losanga di colore bianco sfumato verde per un'altezza di circa due metri. Il rivestimento è interrotto a circa un metro da terra da una fascia di mattonelle di colore verde scuro poste in opera a maglia quadrata e finisce con una fascia di mattonelle di colore verde scuro e posta in opera a maglia quadrata. La parte terminale dei muri è dipinta di colore verde.

Il bagno 3, collocato vicino alle stanze da letto, è rivestito con mattonelle di ceramica di colore avana posizionate a maglia quadrata per un'altezza di circa un metro e ottanta, la parte superiore del muro è dipinto di colore verde e il pavimento è a marmettoni di vecchia fattura come il corridoio e le stanze da letto.

Le rubinetterie e gli interruttori sono di fattura standard.

Nella stanza adibita a soggiorno-pranzo è presente una stufa, nella camera da letto 4 è presente un termosifone del quale non è stato possibile stabilirne l'efficienza. Il bagno 2 ha un piccolo boiler per l'acqua calda.

Nella zona non è presente né la condotta idrica dell'acqua potabile né impianto fognario e l'intero villino è servito da un pozzo autonomo e da un pozzo nero per lo smaltimento dei liquami. Gli impianti elettrici, del gas ed idraulici, in generale e da un'analisi visiva sommaria, non denunciano difetti anche se occorrerebbe una loro revisione generale da parte di tecnico qualificato operando, se del caso, le necessarie ed eventuali modifiche/integrazioni in base ai dettami normativi poiché non sono state reperite certificazioni in merito.

La composizione generale dell'appartamento e la distribuzione spaziale risultano congrue alla tipologia e senza una particolare connotazione architettonica.



Si rende necessario ripristinare l'apertura di comunicazione tra i due corridoi per restituire l'immobile nelle condizioni urbanistiche e catastali originarie che, al momento del sopralluogo, si riferivano a due appartamenti distinti.

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta sufficiente relativamente agli interni, considerata l'epoca di costruzione (1970) ed il restauro non recentissimo di alcuni locali mentre gli esterni sono da completare con la stesura dell'intonaco in ampie zone delle facciate nonché la tinteggiatura delle pareti anche nelle parti già tinteggiate che presentano comunque la necessità di una rinfrescata poiché dilavate dalle intemperie.

In base alle considerazioni riportate, essendo stata precedentemente determinata la superficie commerciale dell'immobile in oggetto ed operando le opportune correzioni al valore unitario di € 1.400,00 al mq, si giunge ad una valutazione del prezzo unitario di € 1.100,00/mq, tenuto conto del decremento del valore nominale precedentemente indicato dovuto alla necessità dei lavori da eseguire, delle certificazioni da ottenere, dallo stato dell'immobile e dagli altri fattori indicati precedentemente, nonché del coefficiente di vetustà dell'immobile, considerando le ristrutturazioni operate, valutato ponderalmente in anni 25 che la letteratura riporta come 0,80, ottenendo il seguente valore commerciale dell'immobile, riferito pertanto al prezzo unitario di 1.100,00 €/mq moltiplicato per il **coefficiente di vetustà di 0,80** (che porta ad un valore unitario di **880,00 €/mq**):

$$\text{Valore commerciale immobile} = 168,49 \times 1.100,00 \text{ €/mq} \times 0,80 = \text{€ } 148.271,20$$

Altro discorso merita il terreno circostante il villino che è un bene comune non censibile dell'appartamento al piano terra (sub. 3) insieme agli altri immobili di cui al sub. 4 (appartamento al piano 1°) ed al sub. 5 (appartamento al piano 2°) dove, al momento del sopralluogo, erano presenti alcune serre in polietilene con all'interno piantumazioni orticole.

Per definire un valore si fa ricorso alla ponderazione eseguita sulla superficie catastale così come risultante dalla visura di ciascun appartamento come di seguito indicato:

Superficie catastale appartamento piano terra (part. 199 – sub. 3)	mq	187,00
Superficie catastale appartamento piano primo (part. 199 – sub. 4)	mq	186,00
Superficie catastale appartamento piano secondo (part. 199 – sub. 5)	mq	145,00
Totale superficie convenzionale degli appartamenti	mq	518,00

La superficie complessiva del terreno distinto alla particella 501 (corte comune non censibile), dove è ubicato il villino, epurata della superficie di impronta a terra di ogni fabbricato presente (villino e garage)¹, risulta:

¹ Si rappresenta che le superfici degli altri immobili presenti nella particella 199 riportata sulla mappa catastale (sub. 502, 503, ora demolito, 504 e 505) non sono state considerate poiché i relativi fabbricati sono stati edificati senza alcun titolo edilizio pertanto andrebbero demoliti.



Superficie totale terreno (part. 199 sub 501)	mq	6.509,00
Superficie di impronta dei fabbricati presenti sul lotto (villino e garage)	mq	299,18
Superficie netta terreno	mq	6.209,82

Occorre ora stabilire la ripartizione delle superfici di pertinenza di ogni immobile (piano terra, piano primo e piano secondo del villino) operando una "ripartizione millesimale", prendendo come base la superficie totale netta del terreno e come pesi da ponderare le superfici catastali degli immobili presenti (villino ---> piano terra, piano primo e piano secondo):

fabbricato	Superficie catastale (mq)	Coefficiente ripartizione	Superficie virtuale terreno (mq)
Superficie netta terreno	6.209,82	—	—
Appartamento (p. 199 sub 3, P.T.)	187,00	0,3610	2.241,77
Appartamento (p. 199 sub 4, P. 1°)	186,00	0,3591	2.229,78
Appartamento (p. 199 sub 5, P. 2°)	145,00	0,2799	1.738,27
TOTALE	518,00	1,0000	6.209,82

Dalla tabella dei Valori Agricoli Medi redatta dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ultimo dato disponibile per la Provincia di Roma: Anno 2015 ? REGIONE AGRARIA N° 16 - PIANURA DI ANZIO E NETTUNO Comuni di: ANZIO, NETTUNO, POMEZIA, ARDEA, tipo di coltura attribuita alla particella 501 prima del passaggio dal Catasto Terreni al Catasto Urbano, BOSCO CEDUO, da cui:

$$\text{V.A.M.} = 20.000,00 \text{ €/ha} \text{ --->} = 2,00 \text{ €/mq}$$

considerando un valore triplicato per il fatto che avvenga una cessione bonaria del bene e per il riferimento ai valori di mercato di beni analoghi e trascurando il modesto valore delle serre e dei prodotti stagionali orticoli all'interno:

$$\text{V.A.M.} = 20.000,00 \text{ €/ha} \text{ --->} = 2,00 \times 3 = \mathbf{6,00 \text{ €/mq}}$$

pertanto con un valore del terreno circostante i villini pari a:

$$6,00 \text{ €/mq} \times 6.209,82 \text{ mq} = \mathbf{\text{€ } 37.258,92}$$

Ripartendo il valore secondo i coefficienti precedentemente ricavati si ha:

fabbricato	Superficie virtuale terreno (mq)	Valore Agricolo Medio €/mq	Valore convenzionale terreno
Appartamento (p. 199 sub 3, P.T.)	2.241,77	6,00	13.450,61
Appartamento (p. 199 sub 4, P. 1°)	2.229,78	6,00	13.378,69
Appartamento (p. 199 sub 5, P. 2°)	1.738,27	6,00	10.429,62
TOTALE (superficie netta del terreno)	6.209,82		37.258,92



Pertanto il valore del bene comune non censibile di cui alla part. 199, sub. 501 riferito a ciascun immobile che sono: l'appartamento al piano terra (sub. 3) insieme agli altri immobili di cui al sub. 4 (appartamento al piano 1°) ed al sub. 5 (appartamento al piano 2° - non analizzato poiché non oggetto di pignoramento) sarà incrementato dai suindicati valori virtuali del terreno in comune. In base alle considerazioni riportate, essendo stata precedentemente determinata la superficie commerciale dell'immobile in oggetto, individuato come "Appartamento al piano terra", identificato al N.C.E.U. al foglio 1, particella 199, subalterno 3, si è giunti, come già precedentemente indicato, alla valutazione del prezzo unitario di € 880,00/mq, ottenendo il seguente valore commerciale dell'immobile:

$$\text{Valore commerciale immobile rilevato} = \text{mq. } 168,49 \times 880,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 148.271,20$$

Il valore complessivo dell'appartamento si ottiene dalla somma del valore del appartamento, appena determinato, con il valore virtuale del terreno ad esso attribuibile, come segue:

fabbricato	Valore convenzionale fabbricato	Valore convenzionale terreno	Valore complessivo fabbricato
Appartamento (p. 199 sub 3, P. T)	€ 148.271,20	€ 13.450,61	€ 161.721,81

L'Esperto, per le ragioni su espresse, stima il valore attuale dell'immobile, in cifra tonda:

€ 161.700,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale (in cifra tonda)
Bene N° 1 - Appartamento Nettuno (RM) - Via Recco n.2 e 4, interno 1, piano Terra	168,49 mq	880,00 €/mq	€ 148.271,20+ € 13.450,61= € 161.721,81	100,00	€ 161.700,00
Valore di stima:					€ 161.700,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Recco n. 2 e 4, interno 2, piano primo
L'immobile in analisi fa parte di un villino plurifamiliare distribuito su quattro piani di cui uno seminterrato e tre fuori terra ed è collocato in una proprietà dove sono presenti altri immobili. L'edificio in cui è inserito l'appartamento, con tipologia a "villino plurifamiliare", è adibito a residenza ed è ubicato in una zona periferica del Comune di Nettuno(Roma) località "Sandalò di Levante" nelle immediate vicinanze di via Nettunense - SR 207 e via di Cavallo Morto SP 108b. Al lotto su cui insistono gli immobili si accede da via Recco n. 2 e 4.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 199, Sub. 4, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- Valore di stima del bene: **€ 169.100,00**

L'immobile in analisi è composto da un appartamento posto al piano primo, interno due, di un villino plurifamiliare adibito a residenza. L'edificio in cui è inserito l'immobile, è disposto su quattro piani di cui tre fuori terra e uno seminterrato distribuiti attorno ad un corpo scala. Esso è ubicato in zona periferica a vocazione prevalentemente agricola del Comune di Nettuno(Roma) località Sandalò di Levante e alla proprietà si accede da via Recco n. 2, 4. L'immobile è stato realizzato nel periodo 1970-1983 tenuto conto di quanto precedentemente riportato.

L'appartamento in analisi è adibito attualmente a civile abitazione, distinto in N.C.E.U. al foglio 1, particella 199, sub. 4, avente come Categoria Catastale A/7, classe 3, consistenza 6,5 vani, con caratteristiche catastali e le rendite già riportate.

L'esecutato è divenuto proprietario dell'immobile per la quota di 1/1 con Decreto di Trasferimento Immobili del 04 luglio 2005, Tribunale di Velletri. Operando per analogia con immobili aventi la stessa categoria e classe catastale ed avendo rilevato sul posto con indagini dirette il valore medio di mercato, si può desumere il costo unitario di riferimento dell'immobile valutato in

€ 1.400,00 al mq

Tale valore andrà aggiornato in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto di stima e che si descriveranno in seguito partendo dalla zona, per poi passare all'esame dell'esterno dell'unità immobiliare ed infine all'analisi delle caratteristiche interne nonché delle eventuali opere di riadattamento da eseguirsi per restituire l'immobile in condizioni normali d'uso residenziale.

La Città di Nettuno, ove sono ubicati gli immobili in analisi, affacciata sul mar Tirreno, rappresenta la diretta continuatrice storica dell'antica città di *Antium* che venne fondata da genti di etnia latina agli inizi del primo millennio a.c. e situata nel tratto che va dall'odierna Anzio a Torre Astura e fu luogo termale e di villeggiatura al tempo dei Romani.

Dopo la caduta dell'Impero Romano e con le invasioni barbariche, scompare la ricca Anzio romana e intorno al tempio del dio Nettuno si ricostituisce il nucleo dell'omonima città.

Il castello di Nettuno continuò la storia dell'antica Antium, sviluppandosi sul suo territorio come paese successore. I feudatari di Nettuno furono inizialmente i conti Tuscolo, poi i monaci di Grottaferrata ed i Frangipane.

Nel XVI secolo Nettuno non era altro che un piccolo centro abitato, circondato da mura e da torri, e al cui centro sorgeva la chiesa di San Giovanni. Poco più avanti del castello, c'era il Forte Sangallo, fatto costruire all'inizio del secolo, tra il 1501 ed il 1503, da papa Alessandro VI Borgia, per difendere lo Stato Pontificio dagli assalti di predoni, corsari, pirati arabi e africani.

Nel 1870 Nettuno, seguendo le sorti dello Stato della Chiesa di cui era parte, venne definitivamente inglobato nel Regno d'Italia.

Nel periodo fascista viene risistemato il centro storico con la creazione di numerose piazze, costruito il lungomare, edificata la nuova stazione con l'elettrificazione della linea ferroviaria per Roma. La zona ove è situato l'immobile in esame è ubicata in zona periferica del Comune di Nettuno (Roma) in località "Sandalò di Levante" nelle immediate vicinanze di via Nettunense - SR 207 e via di Cavallo Morto SP 108b e rimane distante circa 13 Km dal centro della Città e dal litorale; nel Centro della Città sono presenti servizi pubblici (Stazione, Carabinieri, Ufficio Postale, Farmacia) e commerciali, impianti sportivi e ampi spazi a verde nell'intorno. Si rileva inoltre la presenza di elementi naturali importanti poiché è presente il litorale di Marina di Nettuno, Lido Bellavista con gli stabilimenti balneari, strutture turistiche e ricettive e il Porto di Nettuno. Non sono presenti elementi artificiali che abbiano un particolare impatto visivo. Il Centro di Nettuno è ben collegato alla Città di Roma e le città concine con autolinee pubbliche e con la ferrovia Roma-Nettuno.

Come già esposto l'appartamento è parte di un villino plurifamiliare che si trova all'interno di un terreno in parte recintato che gli fa da corte, adiacente ad altri immobili. Alla proprietà si accede sia dal cancello pedonale che dal cancello carrabile che danno su via Recco n. 2, 4.

Le facciate dell'edificio sono di qualità standard e sono rifinite con intonaco civile di colore bianco ad eccezione delle pareti esposte a Nord e ad Est che risultano quasi totalmente senza intonaco né tinteggiatura.

Il portoncino d'ingresso del villino è in legno con bugne di colore marrone scuro mentre il portoncino d'ingresso dell'appartamento non blindato e rivestito in legno dalla parte interna mentre dall'esterno è laccato bianco con bugne. Dal portoncino d'ingresso si accede direttamente nel locale adibito a soggiorno-pranzo e angolo cottura che da su un corridoio su cui si affacciano le stanze da letto e i bagni.

Le porte interne sono di fattura standard in legno tamburato colore mogano, mentre le finestre e le porte finestre che affacciano sul balcone sono in alluminio rivestite in legno di colore marrone, tutte dotate di persiane di metallo colore verde bottiglia.

Tutti i locali ad eccezione dei bagni hanno le pareti e i soffitti tinteggiati di colore bianco. Il pavimento è in ceramica a forma quadrata di colore avano sfumato per tutto l'appartamento, posto in opera a losanga.

Il rivestimento ed il pavimento del bagno 2 sono in ceramica di piccolo formato quadrato posta in opera a maglia quadrata, di colore avana sfumato chiaro nel pavimento e avana sfumato scuro nel rivestimento per un'altezza di circa un metro e ottanta terminante nella parte superiore con una cornice a forma di toro. Il rivestimento ed il pavimento del bagno 1 sono in ceramica di formato quadrato posta in opera a maglia quadrata per un'altezza di circa due metri, di colore rosa chiaro sfumato nel pavimento e nella parte inferiore delle pareti verticali per un'altezza di circa un metro; un listello stondato delimita le due parti. La parte superiore è rivestita da mattonelle quadrate poste in opera a losanga di colore rosa antico con un inserto geometrico che termina con una fascia di mattonelle poste in opera a maglia quadrata dello stesso colore del pavimento, rosa chiaro. Nell'angolo cottura, solo la parte centrale è rivestita in ceramica decorata con inserti a motivi geometrici e di frutti di vari colori di formato quadrato, posta in opera a maglia quadrata. Nell'ambiente adibito a cucina-soggiorno-pranzo sono presenti due porte-finestre che permettono una l'affaccio verso il balcone 1 e l'altra sul balcone 3; i parapetti del balcone 3 sono realizzati con blocchetti di cemento alleggerito che risulta essere allo stato grezzo senza intonaco. Le stanze da letto 1 e 2 si affacciano sul balcone 2. Nell'appartamento è predisposto l'impianto dei termosifoni ma non è ancora operativo.

Nella cucina-soggiorno-pranzo e nella stanza da letto 2 è presente un condizionatore. Nella zona non è presente né la condotta idrica dell'acqua potabile né impianto fognario e l'intero villino è servito da un pozzo autonomo e da un pozzo nero per lo smaltimento dei liquami.

L'immobile sembra aver subito in tempi relativamente recenti una ristrutturazione in quanto l'appartamento risulta essere in buone condizioni ad eccezione dei balconi e degli esterni. Gli impianti elettrici, del gas ed idraulici, in generale e da un'analisi visiva sommaria, non denunciano difetti anche se occorrerebbe una loro revisione generale da parte di tecnico qualificato operando, se del caso, le necessarie ed eventuali modifiche/integrazioni in base ai dettami normativi poiché non sono state reperite certificazioni in merito.

La composizione generale dell'appartamento e la distribuzione spaziale risultano congrue alla tipologia e senza una particolare connotazione architettonica.

In base alle considerazioni riportate, essendo stata precedentemente determinata la superficie commerciale dell'immobile in oggetto ed operando le opportune correzioni al valore unitario di € 1.400,00 al mq, si giunge ad una valutazione del prezzo unitario di € 1.100,00/mq, tenuto conto del decremento del valore nominale precedentemente indicato dovuto alla necessità dei lavori da eseguire, delle certificazioni da ottenere, dallo stato dell'immobile e dagli altri fattori indicati precedentemente, nonché del coefficiente di vetustà dell'immobile, considerando le ristrutturazioni operate, valutato ponderalmente in anni 15 che la letteratura riporta come 0,85, ottenendo il seguente valore commerciale dell'immobile, riferito pertanto al prezzo unitario di **1.100,00 €/mq** moltiplicato per il coefficiente di vetustà di **0,85** (che porta ad un valore unitario di **935,00 €/mq**):

$$\text{Valore commerciale} \quad 166,61 \times 1.100,00 \text{ €/mq} \times 0,85 = \text{€ } 155.780,35$$

immobile = mq.

Altro discorso merita il terreno circostante il villino che è un bene comune non censibile dell'appartamento al piano primo (sub. 4) insieme agli altri immobili di cui al sub. 3 (appartamento al piano terra) ed al sub. 5 (appartamento al piano 2°) dove, al momento del sopralluogo, erano presenti alcune serre in polietilene con all'interno piantumazioni orticole.

Per definire un valore si fa ricorso alla ponderazione eseguita sulla superficie catastale così come risultante dalla visura di ciascun appartamento come di seguito indicato:

Superficie catastale appartamento piano terra (part. 199 – sub. 3)	mq	187,00
Superficie catastale appartamento piano primo (part. 199 – sub. 4)	mq	186,00
Superficie catastale appartamento piano secondo (part. 199 – sub. 5)	mq	145,00
Totale superficie convenzionale degli appartamenti	mq	518,00

La superficie complessiva del terreno distinto alla particella 501 (corte comune non censibile), dove è ubicato il villino, epurata della superficie di impronta a terra di ogni fabbricato presente (villino e garage)², risulta:

Superficie totale terreno (part. 199 sub 501)	mq	6.509,00
Superficie di impronta dei fabbricati presenti sul lotto (villino e garage)	mq	299,18
Superficie netta terreno	mq	6.209,82

Occorre ora stabilire la ripartizione delle superfici di pertinenza di ogni immobile (piano terra, piano primo e piano secondo del villino) operando una "ripartizione millesimale", prendendo come base la

² Si rappresenta che le superfici degli altri immobili presenti nella particella 199 riportata sulla mappa catastale (sub. 502, 503, ora demolito, 504 e 505) non sono state considerate poiché i relativi fabbricati sono stati edificati senza alcun titolo edilizio pertanto andrebbero demoliti.



superficie totale netta del terreno e come pesi da ponderare le superfici catastali degli immobili presenti (villino ---> piano terra, piano primo e piano secondo):

fabbricato	Superficie catastale (mq)	Coefficiente ripartizione	Superficie virtuale terreno (mq)
Superficie netta terreno	6209,82	-----	-----
Appartamento (p. 199 sub 3, P.T.)	187,00	0,3610	2.241,77
Appartamento (p. 199 sub 4, P. 1°)	186,00	0,3591	2.229,78
Appartamento (p. 199 sub 5, P. 2°)	145,00	0,2799	1.738,27
TOTALE	518,00	1,0000	6.209,82

Dalla tabella dei Valori Agricoli Medi redatta dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ultimo dato disponibile per la Provincia di Roma: Anno 2015 ? REGIONE AGRARIA N° 16 - PIANURA DI ANZIO E NETTUNO Comuni di: ANZIO, NETTUNO, POMEZIA, ARDEA, tipo di coltura attribuita alla particella 501 prima del passaggio dal Catasto Terreni al Catasto Urbano, BOSCO CEDUO, da cui:

$$\text{V.A.M.} = 20.000,00 \text{ €/ha} \text{ --->} = 2,00 \text{ €/mq}$$

considerando un valore triplicato per il fatto che avvenga una cessione bonaria del bene e per il riferimento ai valori di mercato di beni analoghi e trascurando il modesto valore delle serre e dei prodotti stagionali orticoli all'interno:

$$\text{V.A.M.} = 20.000,00 \text{ €/ha} \text{ --->} = 2,00 \times 3 = 6,00 \text{ €/mq}$$

pertanto con un valore del terreno circostante i villini pari a:

$$6,00 \text{ €/mq} \times 6.209,82 \text{ mq} = \text{€ } 37.258,92$$

Ripartendo il valore secondo i coefficienti precedentemente ricavati si ha:

fabbricato	Superficie virtuale terreno (mq)	Valore Agricolo Medio €/mq	Valore convenzionale terreno
Appartamento (p. 199 sub 3, P.T.)	2.241,77	6,00	13.450,61
Appartamento (p. 199 sub 4, P. 1°)	2.229,78	6,00	13.378,69
Appartamento (p. 199 sub 5, P. 2°)	1.738,27	6,00	10.429,62
TOTALE (superficie netta del terreno)	6.209,82		37.258,92

Pertanto il valore del bene comune non censibile di cui alla part. 199, sub. 501 riferito a ciascun immobile che sono: l'appartamento al piano primo (sub. 4) insieme agli altri immobili di cui al sub. 3 (appartamento al piano terra) ed al sub. 5 (appartamento al piano 2° - non analizzato poiché non



oggetto di pignoramento) sarà incrementato dai suindicati valori virtuali del terreno in comune. In base alle considerazioni riportate, essendo stata precedentemente determinata la superficie commerciale dell'immobile in oggetto, individuato come "Appartamento al piano primo", identificato al N.C.E.U. al foglio 1, particella 199, subalterno 4, si è giunti, come già precedentemente indicato, alla valutazione del prezzo unitario di € 935,00/mq, ottenendo il seguente valore commerciale dell'immobile:

$$\text{Valore commerciale immobile rilevato} = \text{mq. } 166,61 \times 935,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 155.780,35$$

Il valore complessivo dell'appartamento si ottiene dalla somma del valore del appartamento, appena determinato, con il valore virtuale del terreno ad esso attribuibile, come segue:

fabbricato	Valore convenzionale fabbricato	Valore convenzionale terreno	Valore complessivo fabbricato
Appartamento (p. 199 sub 4, 1° P)	€ 155.780,35	€ 13.378,69	€ 169.159,04

L'Esperto, per le ragioni su espresse, stima il valore attuale dell'immobile, in cifra tonda:

€ 169.100,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale (in cifra tonda)
Bene N° 2 - Appartamento Nettuno (RM) - Via Recco n. 2 e 4, interno 2, piano primo	166,61 mq	935,00 €/mq	€ 155.780,35+ € 13.378,69 = € 169.159,04	100,00	€ 169.100,00
Valore di stima:					€ 169.100,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3 - Cantina** ubicata a Nettuno (RM) - Via Recco n. 2 e 4, piano S1
L'immobile in analisi è composto da un locale utilizzato come cantina posto al piano seminterrato di un villino plurifamiliare adibito a residenza. L'edificio in cui è inserito l'immobile, è disposto su quattro piani di cui tre fuori terra e uno seminterrato distribuiti attorno ad un corpo scala. Esso è ubicato in zona periferica a vocazione prevalentemente agricola del Comune di Nettuno (Roma) località "Sandalò di Levante" e alla proprietà si accede da via Recco n. 2, 4. Il locale ha un'altezza di circa m. 2.00 ed è in uno stato "grezzo" (impianti "a vista", senzaintonaci nè pavimento, con infissi di cattiva qualità, ecc.). E' da evidenziare che la cantina, al contrario degli appartamenti oggetto di pignoramento di cui al sub. 3 (piano terra), sub. 4 (1° piano) e sub. 5 (2° piano), non ha disponibilità del "bene comune non censibile" di cui al sub. 501 pertanto non avrebbe possibilità di accedere all'immobile senza costituire una servitù di passaggio su tale corte comune ovvero includere il bene (sub. 6 - cantina) nel godimento del bene comune non censibile (sub. 501 - corte). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 199, Sub. 6, Categoria C2.
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Valore di stima del bene: € **39.100,00**

L'immobile in analisi è composto da un **locale cantina** posto al piano seminterrato di un villino plurifamiliare adibito a residenza. L'edificio in cui è inserito l'immobile, è disposto su quattro piani di cui tre fuori terra e uno seminterrato distribuiti attorno ad un corpo scala. Esso è ubicato in zona periferica a vocazione prevalentemente agricola del Comune di Nettuno (Roma) località "Sandalò di Levante" e alla proprietà si accede da via Recco n. 2, 4.

L'immobile in base alle considerazioni fatte in precedenza è stato realizzato intorno al 1970. Il locale in analisi è adibito attualmente a cantina, distinto in N.C.E.U. al foglio 1, part. 199, sub. 6, avente come Categoria Catastale C/2, classe 4, consistenza 139 mq, con caratteristiche catastali e le rendite già riportate.

L'esecutato è divenuto proprietario dell'immobile per la quota di 1/1 con Decreto di Trasferimento Immobili del 04 luglio 2005, Tribunale di Velletri.

Operando per analogia con immobili aventi la stessa categoria e classe catastale ed avendo rilevato sul posto con indagini dirette il valore medio di mercato, si può desumere il costo unitario di riferimento dell'immobile valutato in

€ 480,00 al mq.

Tale valore andrà aggiornato in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto di stima e che si descriveranno in seguito partendo dalla zona, per poi passare all'esame dell'esterno dell'unità immobiliare ed infine all'analisi delle caratteristiche interne nonché delle eventuali opere di riadattamento da eseguirsi per restituire l'immobile in condizioni normali d'uso residenziale.

La Città di Nettuno, ove sono ubicati gli immobili in analisi, affacciata sul mar Tirreno, rappresenta la diretta continuatrice storica dell'antica città di Antium che venne fondata da genti di etnia latina agli inizi del primo millennio a.c. e situata nel tratto che va dall'odierna Anzio a Torre Astura e fu luogo termale e di villeggiatura al tempo dei Romani.

Dopo la caduta dell'Impero Romano e con le invasioni barbariche, scompare la ricca Anzio romana e intorno al tempio del dio Nettuno si ricostituisce il nucleo dell'omonima città.



Il castello di Nettuno continuò la storia dell'antica Antium, sviluppandosi sul suo territorio come paese successore. I feudatari di Nettuno furono inizialmente i conti Tuscolo, poi i monaci di Grottaferrata ed i Frangipane.

Nel XVI secolo Nettuno non era altro che un piccolo centro abitato, circondato da mura e da torri, e al cui centro sorgeva la chiesa di San Giovanni. Poco più avanti del castello, c'era il Forte Sangallo, fatto costruire all'inizio del secolo, tra il 1501 ed il 1503, da papa Alessandro VI Borgia, per difendere lo Stato Pontificio dagli assalti di predoni, corsari, pirati arabi e africani.

Nel 1870 Nettuno, seguendo le sorti dello Stato della Chiesa di cui era parte, venne definitivamente inglobato nel Regno d'Italia.

Nel periodo fascista viene risistemato il centro storico con la creazione di numerose piazze, costruito il lungomare, edificata la nuova stazione con l'elettrificazione della linea ferroviaria per Roma. La zona ove è situato l'immobile in esame è ubicata in zona periferica del Comune di Nettuno (Roma) in località "Sandalò di Levante" nelle immediate vicinanze di via Nettunense - SR 207 e via di Cavallo Morto SP 108b e rimane distante circa 13 Km dal centro della Città e dal litorale; nel Centro della Città sono presenti servizi pubblici (Stazione, Carabinieri, Ufficio Postale, Farmacia) e commerciali, impianti sportivi e ampi spazi a verde nell'intorno. Si rileva inoltre la presenza di elementi naturali importanti poiché è presente il litorale di Marina di Nettuno, Lido Bellavista con gli stabilimenti balneari, strutture turistiche e ricettive e il Porto di Nettuno. Non sono presenti elementi artificiali che abbiano un particolare impatto visivo. Il Centro di Nettuno è ben collegato alla Città di Roma e le città vicine con autolinee pubbliche e con la ferrovia Roma-Nettuno.

Come già esposto il locale cantina è parte di un villino plurifamiliare che si trova all'interno di un terreno in parteco recintato, che gli fa da corte, adiacente ad altri immobili. Alla proprietà si accede sia dal cancello pedonale che dal cancello carrabile che danno su via Recco n. 2, 4.

Le facciate dell'edificio sono di qualità standard e sono rifinite con intonaco civile di colore bianco ad eccezione delle pareti esposte a Nord e ad Est che risultano quasi totalmente senza intonaco né tinteggiatura.

Il locale cantina collocato al piano S1 (seminterrato) è diviso in due parti Cantina 1 e Cantina 2 a cui vi si accede tramite una scala dall'esterno da un disimpegno.

Alla cantina 1 si accede da una porta in ferro; essa è illuminata da due finestre con infissi in ferro, i muri sono in blocchetti di tufo non intonacati e la struttura orizzontale è in latero-cemento armato, (pignatte e travetti) che poggiano direttamente sul muro di blocchetti di tufo, non intonacati; la pavimentazione è in battuto di cemento grezzo (non mattonato); all'interno dei locali sono visibili le tubazioni di scarico e le condotte idriche con ed i cavi dell'impianto elettrico penzolanti. È presente la corrente elettrica ma l'impianto è assolutamente fuori norma.

Il tutto appare in cattivo stato di manutenzione. Alla Cantina 2 si accede da una porta "posticcia" posta in opera "alla meglio" ed in cattivo stato di manutenzione; l'illuminazione naturale proviene da tre finestre con infissi in ferro. Le caratteristiche costruttive sono le medesime del locale Cantina 1 già descritto. Da quanto si è potuto appurare e senza aver eseguito indagini approfondite sono evidenti le necessità di operare sia interventi strutturali che di risanamento per portare l'immobile nelle condizioni normali di fruibilità adeguandolo alle normative igienico sanitarie e di sicurezza degli impianti attraverso una adeguata progettazione e realizzazione con personale e tecnici qualificati. Il locale infatti non garantisce alcuna condizione di comfort abitativo né di sicurezza degli impianti e degli ambienti.

In base alle considerazioni riportate, essendo stata precedentemente determinata la superficie commerciale dell'immobile in oggetto ed operando le opportune correzioni al valore unitario di € 480,00 al mq, si giunge ad una valutazione del prezzo unitario di € 300,00/mq, tenuto conto del decremento del valore nominale precedentemente indicato dovuto alla necessità dei lavori da



eseguire, delle certificazioni da ottenere, dallo stato dell'immobile nonché dalla limitata altezza di circa 2,00 m. e dagli altri fattori indicati precedentemente, nonché del coefficiente di vetustà dell'immobile, valutato in un numero di anni superiore a 45 che la letteratura riporta come 0,70, ottenendo il seguente valore commerciale dell'immobile, riferito pertanto al prezzo unitario di 300,00 €/mq moltiplicato per il coefficiente di vetustà di 0,70 (che porta ad un valore unitario di 210,00 €/mq):

$$\text{Valore commerciale immobile} = \text{mq. } 186,45 \times 300,00 \text{ €/mq} \times 0,70 = \text{€ } 39.154,50$$

E' da evidenziare che la cantina, al contrario degli appartamenti oggetto di pignoramento di cui al sub. 3 (piano terra), sub. 4 (1° piano) e sub. 5 (2° piano), non ha disponibilità del "bene comune non censibile" di cui al sub. 501 pertanto non avrebbe possibilità di accedere all'immobile senza costituire una servitù di passaggio su tale corte comune ovvero includere il bene (sub. 6 - cantina) nel godimento del bene comune non censibile (sub. 501 - corte).

L'Esperto, per le ragioni su espresse, stima il valore attuale dell'immobile, in cifra tonda:

€ 39.100,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale (in cifra tonda)
Bene N° 3 - Cantina Nettuno (RM) - Via Recco n. 2 e 4, piano S1	186,45 mq	210,00 €/mq	€ 39.154,50	100,00	€ 39.100,00
Valore di stima:					€ 39.100,00



LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Nettuno (RM) - Via Recco s.n.c. (vicino il n. 4), piano Terra L'immobile in analisi è composto da un locale adibito a garage posto al piano terra in una proprietà in cui insistono più immobili ed è esterno al fabbricato. Esso è ubicato in zona periferica a vocazione prevalentemente agricola del Comune di Nettuno(Roma) località Sandalo di Levante e alla proprietà si accede da via Recco s.n.c.(vicino il n. 4). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 199, Sub. 7, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 28.200,00
- L'immobile in analisi è composto da un locale garage posto al piano terra in una proprietà in cui insistono più immobili ed è esterno al fabbricato . Esso è ubicato in zona periferica a vocazione prevalentemente agricola del Comune di Nettuno(Roma) località Sandalo di Levante e alla proprietà si accede da via Recco n. 2 e 4.
- L'immobile è stato realizzato prima del 1983, avendo ottenuto il Permesso di Costruire in Sanatoria n° 100 del 20.4.2006 riferito ad immobile abusivo sanato in base alla legge 47/1985, in base alle considerazioni fatte in precedenza.
- L'immobile in analisi è adibito attualmente a garage, distinto in N.C.E.U. al foglio 1, part. 199, sub. 7, avente come Categoria Catastale C/6, classe 4, consistenza 30 mq, con caratteristiche catastali e le rendite già riportate.
- L'esecutato è divenuto proprietario dell'immobile per la quota di 1/1 con Decreto di Trasferimento Immobili del 04 luglio 2005, Tribunale di Velletri. Operando per analogia con immobili aventi la stessa categoria e classe catastale ed avendo rilevato sul posto con indagini dirette il valore medio di mercato, si può desumere il costo unitario di riferimento dell'immobile valutato in

€ 750,00 al mq.

Tale valore andrà aggiornato in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto di stima e che si descriveranno in seguito partendo dalla zona, per poi passare all'esame dell'esterno dell'unità immobiliare ed infine all'analisi delle caratteristiche interne nonché delle eventuali opere di riadattamento da eseguirsi per restituire l'immobile in condizioni normali d'uso come garage.

La Città di Nettuno, ove sono ubicati gli immobili in analisi, affacciata sul mar Tirreno, rappresenta la diretta continuatrice storica dell'antica città di *Antium* che venne fondata da genti di etnia latina agli inizi del primo millennio a.c. e situata nel tratto che va dall'odierna Anzio a Torre Astura e fu luogo termale e di villeggiatura al tempo dei Romani.

Dopo la caduta dell'Impero Romano e con le invasioni barbariche, scompare la ricca Anzio romana e intorno al tempio del dio Nettuno si ricostituisce il nucleo dell'omonima città.

Il castello di Nettuno continuò la storia dell'antica *Antium*, sviluppandosi sul suo territorio come paese successore. I feudatari di Nettuno furono inizialmente i conti Tuscolo, poi i monaci di Grottaferrata ed i Frangipane.

Nel XVI secolo Nettuno non era altro che un piccolo centro abitato, circondato da mura e da torri, e al cui centro sorgeva la chiesa di San Giovanni. Poco più avanti del castello, c'era il Forte Sangallo, fatto costruire all'inizio del secolo, tra il 1501 ed il 1503, da papa Alessandro VI Borgia, per difendere lo Stato Pontificio dagli assalti di predoni, corsari, pirati arabi e africani.



Nel 1870 Nettuno, seguendo le sorti dello Stato della Chiesa di cui era parte, venne definitivamente inglobato nel Regno d'Italia.

Nel periodo fascista viene risistemato il centro storico con la creazione di numerose piazze, costruito il lungomare, edificata la nuova stazione con l'elettrificazione della linea ferroviaria per Roma. La zona ove è situato l'immobile in esame è ubicata in zona periferica del Comune di Nettuno (Roma) in località "Sandalò di Levante" nelle immediate vicinanze di via Nettunense - SR 207 e via di Cavallo Morto SP 108b e rimane distante circa 13 Km dal centro della Città e dal litorale; nel Centro della Città sono presenti servizi pubblici (Stazione, Carabinieri, Ufficio Postale, Farmacia) e commerciali, impianti sportivi e ampi spazi a verde nell'intorno. Si rileva inoltre la presenza di elementi naturali importanti poiché è presente il litorale di Marina di Nettuno, Lido Bellavista con gli stabilimenti balneari, strutture turistiche e ricettive e il Porto di Nettuno. Non sono presenti elementi artificiali che abbiano un particolare impatto visivo. Il Centro di Nettuno è ben collegato alla Città di Roma e le città vicine con autolinee pubbliche e con la ferrovia Roma-Nettuno.

Come già esposto il locale garage è collocato in una proprietà dove si trovano altri immobili tra cui un villino plurifamiliare. Alla proprietà si accede direttamente da via Recco s.n.c. (a fianco del civico 4) con un portone in ferro scorrevole di colore rossiccio e dall'interno della altrui proprietà (ma senza alcun atto giuridico che ne consenta l'uso) attraverso un portone sempre in ferro di colore ramato. Le facciate dell'immobile sono di qualità standard anche se in condizioni di manutenzione scarse, le murature portanti sono realizzate in blocchetti di tufo, internamente sono prive di intonaco mentre esternamente sono rifinite in intonaco civile ancora da tinteggiare. La struttura orizzontale è composta da travi in legno che poggiano direttamente sui muri perimetrali costituiti da blocchetti di tufo non intonacati su cui poggiano dei pannelli ondulati in "eternit". Il pavimento è costituito in battuto di cemento grezzo (non mattonato). Il garage è diviso in due parti: nella parte anteriore che ha funzione di autorimessa, è presente una finestra che permette una illuminazione naturale e mentre quella posteriore adibita a deposito e anch'essa provvista di finestra. È presente la corrente elettrica ma l'impianto è assolutamente fuori norma; sono infatti visibili sui muri alcuni fili elettrici terminanti con una lampadina o apparecchi a neon in precarie condizioni di sicurezza. Non è stato possibile accertare la presenza della condotta idrica né dell'impianto fognario.

Da quanto si è potuto appurare e senza aver eseguito indagini approfondite sono evidenti le necessità di operare sia interventi strutturali che di risanamento per portare l'immobile nelle condizioni normali di fruibilità adeguandolo alle normative igienico sanitarie e di sicurezza degli impianti attraverso una idonea progettazione e realizzazione con personale e tecnici qualificati. Il locale infatti non garantisce alcuna condizione di comfort abitativo né di sicurezza delle strutture e degli impianti nonché degli ambienti. E' inoltre da segnalare che la copertura del locale è in pannelli di "eternit" ondulati e la sua conformazione strutturale appare del tutto inadeguata a sopportare i carichi secondo la vigente normativa. Pertanto occorrerà tenere in debito conto le necessità già segnalate di adeguare strutturalmente l'intero immobile considerando anche la sostituzione e quindi lo smontaggio delle lastre ondulate in "eternit" ed il loro smaltimento in discarica autorizzata, seguendo tutte le procedure previste per norma di incapsulamento, sigillatura, carico e trasporto, ecc.. Per tale operazione sono state stimate le spese necessarie riferendoci al Prezzario Regionale Lazio del 2012 che riporta:

A 3.04.02 Rimozione di copertura in amianto-cemento, in lastre con struttura sottostante discontinua, eseguita in conformità al DM del 06.09.1994 con le seguenti procedure: spruzzatura preliminare di soluzione pellicolare a base vinilica applicata con pompe a bassa pressione su entrambe le superfici della esistente copertura in amianto-cemento per fissaggio provvisorio delle fibre di amianto; smontaggio delle lastre di amianto-cemento utilizzando appropriate tecniche che impediscano la rottura o la fessurazione degli elementi; imballo in quota, ove possibile, delle lastre rimosse in pacchi costituiti da doppio strato di polietilene, etichettati secondo le norme che regolano il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti contenenti amianto; calo in basso con adeguati mezzi di sollevamento, carico e trasporto a discarica autorizzata per lo



smaltimento compresi i relativi oneri di smaltimento (D.Lvo 22/97, D.Lvo 389/97). Esclusi gli oneri per le opere provvisionali, ma compresi i costi relativi alle misure di igiene e di sicurezza del lavoro, nonché lo svolgimento della pratica presso la ASL di competenza.

Al mq € 37,00

La superficie della copertura calcolata in base ai dati di rilievo eseguito, risulta di circa 90 mq. pertanto i costi per rimuovere e smaltire le lastre ondulate di "eternit", secondo le normative vigenti risulta:

Superficie (mq)	Costo unitario (€/mq)	Totale
90,00	37,00	€ 3.330,00

Le opere provvisionali per lo smontaggio della copertura sono valutate come segue:

S 1.01.3.3 Ponteggio esterno con sistema a telaio realizzato in tubolari metallici in acciaio zincato o verniciato, compresi i pezzi speciali, doppio parapetto con fermapiède, struttura della mantovana, ancoraggi ed ogni altro onere e magistero occorrente per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte, eseguita secondo le norme di sicurezza vigenti in materia, con esclusione di ogni piano di lavoro e di protezione da contabilizzarsi a parte, per altezze fino a 20 m. Valutato a mq di proiezione prospettica di ponteggio. Noleggio, montaggio e smontaggio comprensivo di trasporto, approvvigionamento, scarico e tiro in alto dei materiali, per i primi 30 giorni o frazione:

Al mq € 13,05

Pertanto occorre considerare le seguenti quantità e costi:

perimetro (m)	altezza (m)	Costo unitario (€/mq)	Totale
37,32	4,00	13,05	€ 1.948,10

Quindi i costi per le operazioni di smontaggio e smaltimento della copertura in lastre ondulate in "eternit" saranno:

ponteggi	Smontaggio eternit	Totale
1.948,10	3.330,00	€ 5.278,10

In base alle considerazioni riportate, essendo stata precedentemente determinata la superficie commerciale dell'immobile in oggetto ed operando le opportune correzioni al valore unitario di € 750,00 al mq, si giunge ad una valutazione del prezzo unitario di € 450,00/mq, tenuto conto del decremento del valore nominale precedentemente indicato dovuto alla necessità dei lavori da eseguire, delle certificazioni da ottenere, dallo stato dell'immobile e dagli altri fattori indicati precedentemente, nonché del coefficiente di vetustà dell'immobile, valutato ponderalmente in anni 36 che la letteratura riporta come 0,745, ottenendo il seguente valore commerciale dell'immobile, riferito pertanto al prezzo unitario di 450,00 €/mq moltiplicato per il coefficiente di vetustà di **0,745** (che porta ad un valore unitario di **335,25 €/mq**):

Valore commerciale immobile = mq. $84,23 \times 450,00 \text{ €/mq} \times 0,745 = \text{€ } 28.238,11$

L'Esperto, per le ragioni su espresse, stima il valore attuale dell'immobile, in cifra tonda:

€ 28.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale (in cifra tonda)
Bene N° 4 - Garage Nettuno (RM) - Via Recco s.n.c. (vicino il n. 4), piano Terra	84,23 mq	335,25 €/mq	€ 28.238,11	100,00	€ 28.200,00
Valore di stima:					€ 28.200,00



LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Nettuno (RM) - Via Recco n. 2
L'immobile in analisi è un terreno dove, al momento del sopralluogo, erano presenti alcune serre in polietilene con all'interno piantumazioni orticole e vi si accede dalla fine di via Lavagna che risulta perpendicolare a via Recco. Esso è ubicato in zona periferica a vocazione prevalentemente agricola del Comune di Nettuno (Roma) località "Sandalò di Levante".
- Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 198, Qualità Bosco ceduo
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Valore di stima del bene: **€ 30.000,00**

L'immobile in analisi è un terreno dove, al momento del sopralluogo, erano presenti alcune serre in polietilene con all'interno piantumazioni orticole e vi si accede dalla fine di via Lavagna che risulta perpendicolare a via Recco.

Esso è ubicato in zona periferica a vocazione prevalentemente agricola del Comune di Nettuno (Roma) località "Sandalò di Levante".

La Città di Nettuno, ove è ubicato il terreno in analisi, affacciata sul mar Tirreno, rappresenta la diretta continuatrice storica dell'antica città di Antium che venne fondata da genti di etnia latina agli inizi del primo millennio a.c. e situata nel tratto che va dall'odierna Anzio a Torre Astura e fu luogo termale e di villeggiatura al tempo dei Romani.

Dopo la caduta dell'Impero Romano e con le invasioni barbariche, scompare la ricca Anzio romana e intorno al tempio del dio Nettuno si ricostituisce il nucleo dell'omonima città.

Il castello di Nettuno continuò la storia dell'antica Antium, sviluppandosi sul suo territorio come paese successore. I feudatari di Nettuno furono inizialmente i conti Tuscolo, poi i monaci di Grottaferrata ed i Frangipane.

Nel XVI secolo Nettuno non era altro che un piccolo centro abitato, circondato da mura e da torri, e al cui centro sorgeva la chiesa di San Giovanni. Poco più avanti del castello, c'era il Forte Sangallo, fatto costruire all'inizio del secolo, tra il 1501 ed il 1503, da papa Alessandro VI Borgia, per difendere lo Stato Pontificio dagli assalti di predoni, corsari, pirati arabi e africani.

Nel 1870 Nettuno, seguendo le sorti dello Stato della Chiesa di cui era parte, venne definitivamente inglobato nel Regno d'Italia.

Nel periodo fascista viene risistemato il centro storico con la creazione di numerose piazze, costruito il lungomare, edificata la nuova stazione con l'elettrificazione della linea ferroviaria per Roma. La zona ove è situato l'immobile in esame è ubicata in zona periferica del Comune di Nettuno (Roma) in località "Sandalò di Levante" nelle immediate vicinanze di via Nettunense - SR 207 e via di Cavallo Morto SP 108b e rimane distante circa 13 Km dal centro della Città e dal litorale; nel Centro della Città sono presenti servizi pubblici (Stazione, Carabinieri, Ufficio Postale, Farmacia) e commerciali, impianti sportivi e ampi spazi a verde nell'intorno. Si rileva inoltre la presenza di elementi naturali importanti poiché è presente il litorale di Marina di Nettuno, Lido Bellavista con gli stabilimenti balneari, strutture turistiche e ricettive e il Porto di Nettuno. Non sono presenti elementi artificiali che abbiano un particolare impatto visivo. Il Centro di Nettuno è ben collegato alla Città di Roma e le città convicine con autolinee pubbliche e con la ferrovia Roma-Nettuno.

Il terreno in analisi è attualmente riportato al catasto terreni al Foglio 1, particella 198, avente come Qualità BOSCO CEDUO, classe 1, superficie mq 5.000, con caratteristiche catastali e le rendite già



riportate.

Il tipo di coltura attribuita alla particella 198 dal Catasto Terreni Urbano, è BOSCO CEDUO, da cui:

$$\text{V.A.M.} = 20.000,00 \text{ €/ha} \rightarrow = 2,00 \text{ €/mq}$$

considerando un valore triplicato per il fatto che avvenga una cessione bonaria del bene ed in riferimento ai valori di mercato di beni analoghi e trascurando il modesto valore delle serre e dei prodotti stagionali orticoli all'interno:

$$\text{V.A.M.} = 20.000,00 \text{ €/ha} \rightarrow = 2,00 \times 3 = \mathbf{6,00 \text{ €/mq}}$$

pertanto con un valore del terreno pari a:

$$6,00 \text{ €/mq} \times 5.000,00 \text{ mq} = \mathbf{€ 30.000,00}$$

L'Esperto, per le ragioni su espresse, stima il valore attuale dell'immobile, in cifra tonda:

€ 30.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale (in cifra tonda)
Bene N° 5 - Terreno Nettuno (RM) - Via Recco n.2	5000,00 mq	6,00 €/mq	€ 30.000,00	100,00	€ 30.000,00
Valore di stima:					€ 30.000,00



LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Nettuno (RM) - Via Recco n. 5
L'immobile in analisi è un terreno dove, al momento del sopralluogo, era presente un capannone adibito a ricovero camion per autotrasporto composto da vari locali tra cui depositi, officina meccanica, magazzini, servizi igienici e locali adibiti ad ufficio direzionale il tutto disposto su un unico livello al piano terra con accesso diretto da un cancello metallico pedonale e carrabile su via Recco n. 5.
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1772, Categoria C3
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Valore di stima del bene: **NON VENDIBILE**

L'immobile in analisi è un terreno dove, al momento del sopralluogo, era presente un capannone adibito a ricovero camion per autotrasporto composto da vari locali tra cui depositi, officina meccanica, magazzini, servizi igienici e locali adibiti ad ufficio direzionale il tutto disposto su un unico livello al piano terra con accesso diretto da un cancello metallico pedonale e carrabile su via Recco n. 5. Esso è ubicato in zona periferica a vocazione prevalentemente agricola del Comune di Nettuno (Roma) località "Sandalò di Levante".

La Città di Nettuno, ove è ubicato il terreno in analisi, affacciata sul mar Tirreno, rappresenta la diretta continuatrice storica dell'antica città di Antium che venne fondata da genti di etnia latina agli inizi del primo millennio a.c. e situata nel tratto che va dall'odierna Anzio a Torre Astura e fu luogo termale e di villeggiatura al tempo dei Romani.

Dopo la caduta dell'Impero Romano e con le invasioni barbariche, scompare la ricca Anzio romana e intorno al tempio del dio Nettuno si ricostituisce il nucleo dell'omonima città.

Il castello di Nettuno continuò la storia dell'antica Antium, sviluppandosi sul suo territorio come paese successore. I feudatari di Nettuno furono inizialmente i conti Tuscolo, poi i monaci di Grottaferrata ed i Frangipane.

Nel XVI secolo Nettuno non era altro che un piccolo centro abitato, circondato da mura e da torri, e al cui centro sorgeva la chiesa di San Giovanni. Poco più avanti del castello, c'era il Forte Sangallo, fatto costruire all'inizio del secolo, tra il 1501 ed il 1503, da papa Alessandro VI Borgia, per difendere lo Stato Pontificio dagli assalti di predoni, corsari, pirati arabi e africani.

Nel 1870 Nettuno, seguendo le sorti dello Stato della Chiesa di cui era parte, venne definitivamente inglobato nel Regno d'Italia.

Nel periodo fascista viene risistemato il centro storico con la creazione di numerose piazze, costruito il lungomare, edificata la nuova stazione con l'elettrificazione della linea ferroviaria per Roma. La zona ove è situato l'immobile in esame è ubicata in zona periferica del Comune di Nettuno (Roma) in località "Sandalò di Levante" nelle immediate vicinanze di via Nettunense - SR 207 e via di Cavallo Morto SP 108b e rimane distante circa 13 Km dal centro della Città e dal litorale; nel Centro della Città sono presenti servizi pubblici (Stazione, Carabinieri, Ufficio Postale, Farmacia) e commerciali, impianti sportivi e ampi spazi a verde nell'intorno. Si rileva inoltre la presenza di elementi naturali importanti poiché è presente il litorale di Marina di Nettuno, Lido Bellavista con gli stabilimenti balneari, strutture turistiche e ricettive e il Porto di Nettuno. Non sono presenti elementi artificiali che abbiano un particolare impatto visivo. Il Centro di Nettuno è ben collegato alla Città di Roma e le città concine con autolinee pubbliche e con la ferrovia Roma-Nettuno.

Il capannone, in base alle considerazioni fatte in precedenza, è stato realizzato senza alcun titolo edilizio pertanto abusivamente.



Il terreno in analisi è attualmente riportato al N.C.E.U. (catasto fabbricati) al Foglio 1, particella 1772 (ex part. 369), avente come Categoria Catastale C/3, classe U, consistenza 316 mq, con caratteristiche catastali e le rendite già riportate.

Il tipo di coltura attribuita alla particella 1772 prima del passaggio dal Catasto Terreni al Catasto Urbano, era BOSCO CEDUO, da cui:

$$\text{V.A.M.} = 20.000,00 \text{ €/ha} \rightarrow = 2,00 \text{ €/mq}$$

considerando un valore triplicato per il fatto che avvenga una cessione bonaria del bene ed in riferimento ai valori di mercato di beni analoghi:

$$\text{V.A.M.} = 20.000,00 \text{ €/ha} \rightarrow = 2,00 \times 3 = \mathbf{6,00 \text{ €/mq}}$$

pertanto con un valore del terreno pari a:

$$6,00 \text{ €/mq} \times 1.468,00 \text{ mq} = \mathbf{€ 8.808,00}$$

Il capannone realizzato senza alcun titolo edilizio, deve essere demolito e il materiale di risulta trasportato alla discarica autorizzata.

Il costo complessivo per la demolizione del capannone realizzato senza titolo edilizio è ottenuto applicando un valore medio di mercato che tiene conto delle spese per la demolizione, il calo in basso dei materiali di risulta della demolizione, il loro carico ed il trasporto a discarica autorizzata con i relativi oneri di discarica nonché gli utili d'impresa per i lavori, quantificati presuntivamente in:

Costi di demolizione vuoto x pieno =	€ 43,00	al metro cubo	
Volumetria realizzata senza titolo edilizio:	366,64 mq x 5,125 ml (altezza media) =		1.879,03 mc (vuoto x pieno)
Totale intervento di demolizione =	1.879,03 mc x € 43,00		€ 80.798,29
in cifra tonda:			€ 80.500,00

Il Valore commerciale del terreno risulterà, quindi:

$$\text{Valore commerciale immobile} = € 8.808,00 - € 80.500,00 = \mathbf{-€ 71.692,00}$$

Pertanto, alla luce dei conteggi riportati, emerge chiara l'anti-economicità dell'operazione che riporta un saldo negativo.

L'Esperto, per le ragioni su espresse, ritiene il bene costituito dal terreno in analisi

non vendibile

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Terreno Nettuno (RM) - Via Recco n. 5	1468,00 mq	6,00 €/mq	€ 8.808,00 - € 80.500,00 (COSTI DEMOLIZIONE) = -€ 71.692,00	100,00	NON VENDIBILE
				Valore di stima:	NON VENDIBILE

ALTRI BENI PIGNORATI

- Sono stati oggetto di pignoramento anche i seguenti beni:
 - Foglio 1 – part. 199 sub. 502 – Abitazione piano terra
 - Foglio 1 – part. 199 sub. 503 – Capannone piano terra (ora demolito)
 - Foglio 1 – part. 199 sub. 504 – Magazzino piano terra
 - Foglio 1 – part. 199 sub. 505 – Abitazione piano terra

Dei suddetti immobili non sono state redatte le stime poiché i relativi fabbricati sono stati edificati senza alcun titolo edilizio pertanto andrebbero demoliti. I costi della demolizione andrebbero a gravare sul valore del bene residuo dopo la demolizione del fabbricato abusivo cioè sul valore dell'area di sedime; essa, però, è ascrivibile alla part. 199, sub. 501 (corte comune non censibile) appartenente solo ai sub. 3, 4 e 5 (appartamenti del villino). Pertanto non si è proceduto alla valutazione dei suddetti beni poiché

non vendibili



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.

Colleferro, li 28/01/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Conserva Giuseppina

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1 - Appartamento** ubicato a Nettuno (RM) - Via Recco n.2 e 4 , interno 1, piano Terra L'immobile in analisi fa parte di un villino plurifamiliare distribuito su quattro piani di cui uno seminterrato e tre fuori terra ed è collocato in una proprietà dove sono presenti altri immobili. L'edificio in cui è inserito l'appartamento, con tipologia a "villino plurifamiliare", è adibito a residenza ed è ubicato in una zona periferica del Comune di Nettuno(Roma) località "Sandalò di Levante" nelle immediate vicinanze di via Nettunense - SR 207 e via di Cavallo Morto SP 108b. Al lotto su cui insistono gli immobili si accede da via Recco n. 2 e 4.
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 199, Sub. 3, Categoria A7
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Destinazione urbanistica: Il terreno distinto in catasto al foglio l, particelle: 198-199 e 1772, per effetto del P.R.G., approvato con deliberazione di Giunta Regionale n° 568 del 22-5-1973, confermato dalla variante vigente, approvata con deliberazione di G.R. n° 647 del 12-02-1985, ricadono tutte in zona "S/3" di P.R.G., di cui alla normativa che di seguito si trascrive: ART. 34 - ZONA AGRICOLA VINCOLATA In tale zona sono consentite soltanto le costruzioni necessarie per la conduzione agricola. Tali costruzioni non possono sorgere su lotti di superficie inferiore a mq. 25.000 e possono avere una cubatura utile massima di 0,03 mc/mq ed una altezza non superiore a ml. 7,50. E' obbligatorio il rispetto delle alberature esistenti. Per quanto attiene alla regolamentazione del regime edificatorio in zone agricole si fa riferimento alla L.R. 22-12-1999, n° 38 (Norme sul Governo del Territorio). L'area in oggetto risulta ricadere in zona classificata: "Paesaggio Agrario di Continuità" in base al Piano territoriale Paesistico Regione Lazio. Il Certificato di Destinazione Urbanistica completo è riportato nell'Allegato "A" alla presente relazione.

LOTTO 2

- **Bene N° 2 - Appartamento** ubicato a Nettuno (RM) - Via Recco n. 2 e 4, interno 2, piano primo L'immobile in analisi fa parte di un villino plurifamiliare distribuito su quattro piani di cui uno seminterrato e tre fuori terra ed è collocato in una proprietà dove sono presenti altri immobili. L'edificio in cui è inserito l'appartamento, con tipologia a "villino plurifamiliare", è adibito a residenza ed è ubicato in una zona periferica del Comune di Nettuno(Roma) località "Sandalò di Levante" nelle immediate vicinanze di via Nettunense - SR 207 e via di Cavallo Morto SP 108b. Al lotto su cui insistono gli immobili si accede da via Recco n. 2 e 4.
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 199, Sub. 4, Categoria A7
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Destinazione urbanistica: Il terreno distinto in catasto al foglio l, particelle: 198-199 e 1772, per effetto del P.R.G., approvato con deliberazione di Giunta Regionale n° 568 del 22-5-1973, confermato dalla variante vigente, approvata con deliberazione di G.R. n° 647 del 12-02-1985, ricadono tutte in zona "S/3" di P.R.G., di cui alla normativa che di seguito si trascrive: ART. 34 - ZONA AGRICOLA VINCOLATA In tale zona sono consentite soltanto le costruzioni necessarie



per la conduzione agricola. Tali costruzioni non possono sorgere su lotti di superficie inferiore a mq. 25.000 e possono avere una cubatura utile massima di 0,03 mc/mq ed una altezza non superiore a ml. 7,50. E' obbligatorio il rispetto delle alberature esistenti. Per quanto attiene alla regolamentazione del regime edificatorio in zone agricole si fa riferimento alla L.R. 22-12-1999, n° 38 (Norme sul Governo del Territorio). L'area in oggetto risulta ricadere in zona classificata: "Paesaggio Agrario di Continuità" in base al Piano territoriale Paesistico Regione Lazio. Il Certificato di Destinazione Urbanistica completo è riportato nell'Allegato "A" alla presente relazione.

LOTTO 3

- **Bene N° 3 - Cantina** ubicata a Nettuno (RM) - Via Recco n. 2 e 4, piano S1 L'immobile in analisi è composto da un locale utilizzato come cantina posto al piano seminterrato di un villino plurifamiliare adibito a residenza. L'edificio in cui è inserito l'immobile, è disposto su quattro piani di cui tre fuori terra e uno seminterrato distribuiti attorno ad un corpo scala. Esso è ubicato in zona periferica a vocazione prevalentemente agricola del Comune di Nettuno (Roma) località "Sandalò di Levante" e alla proprietà si accede da via Recco n. 2, 4. Il locale ha un'altezza di circa m. 2.00 ed è in uno stato "grezzo" (impianti "a vista", senzaintonaci nè pavimento, con infissi di cattiva qualità, ecc.). E' da evidenziare che la cantina, al contrario degli appartamenti oggetto di pignoramento di cui al sub. 3 (piano terra), sub. 4 (1° piano) e sub. 5 (2° piano), non ha disponibilità del "bene comune non censibile" di cui al sub. 501 pertanto non avrebbe possibilità di accedere all'immobile senza costituire una servitù di passaggio su tale corte comune ovvero includere il bene (sub. 6 - cantina) nel godimento del bene comune non censibile (sub. 501 - corte).
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 199, Sub. 6, Categoria C2
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Destinazione urbanistica: Il terreno distinto in catasto al foglio I, particelle: 198-199 e 1772, per effetto del P.R.G., approvato con deliberazione di Giunta Regionale n° 568 del 22-5-1973, confermato dalla variante vigente, approvata con deliberazione di G.R. n° 647 del 12-02-1985, ricadono tutte in zona "S/3" di P.R.G., di cui alla normativa che di seguito si trascrive: ART. 34 - ZONA AGRICOLA VINCOLATA In tale zona sono consentite soltanto le costruzioni necessarie per la conduzione agricola. Tali costruzioni non possono sorgere su lotti di superficie inferiore a mq. 25.000 e possono avere una cubatura utile massima di 0,03 mc/mq ed una altezza non superiore a ml. 7,50. E' obbligatorio il rispetto delle alberature esistenti. Per quanto attiene alla regolamentazione del regime edificatorio in zone agricole si fa riferimento alla L.R. 22-12-1999, n° 38 (Norme sul Governo del Territorio). L'area in oggetto risulta ricadere in zona classificata: "Paesaggio Agrario di Continuità" in base al Piano territoriale Paesistico Regione Lazio. Il Certificato di Destinazione Urbanistica completo è riportato nell'Allegato "A" alla presente relazione.

LOTTO 4

- **Bene N° 4 - Garage** ubicato a Nettuno (RM) - Via Recco s.n.c. (vicino il n. 4), piano Terra L'immobile in analisi è composto da un locale adibito a garage posto al piano terra in una proprietà in cui insistono più immobili ed è esterno al fabbricato. Esso è ubicato in zona periferica a vocazione prevalentemente agricola del Comune di Nettuno(Roma) località Sandalò di Levante e alla proprietà si accede da via Recco s.n.c.(vicino il n. 4).



- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 199, Sub. 7, Categoria C6
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Destinazione urbanistica: Il terreno distinto in catasto al foglio l, particelle: 198-199 e 1772, per effetto del P.R.G., approvato con deliberazione di Giunta Regionale n° 568 del 22-5-1973, confermato dalla variante vigente, approvata con deliberazione di G.R. n° 647 del 12-02-1985, ricadono tutte in zona "S/3" di P.R.G., di cui alla normativa che di seguito si trascrive: ART. 34 - ZONA AGRICOLA VINCOLATA In tale zona sono consentite soltanto le costruzioni necessarie per la conduzione agricola. Tali costruzioni non possono sorgere su lotti di superficie inferiore a mq. 25.000 e possono avere una cubatura utile massima di 0,03 mc/mq ed una altezza non superiore a ml. 7,50. E' obbligatorio il rispetto delle alberature esistenti. Per quanto attiene alla regolamentazione del regime edificatorio in zone agricole si fa riferimento alla L.R. 22-12-1999, n° 38 (Norme sul Governo del Territorio). L'area in oggetto risulta ricadere in zona classificata: "Paesaggio Agrario di Continuità" in base al Piano territoriale Paesistico Regione Lazio. Il Certificato di Destinazione Urbanistica completo è riportato nell'Allegato "A" alla presente relazione.

LOTTO 5

- **Bene N° 5 - Terreno** ubicato a Nettuno (RM) - Via Recco n. 2
L'immobile in analisi è un terreno dove, al momento del sopralluogo, erano presenti alcune serre in polietilene con all'interno piantumazioni orticole e vi si accede dalla fine di via Lavagna che risulta perpendicolare a via Recco. Esso è ubicato in zona periferica a vocazione prevalentemente agricola del Comune di Nettuno (Roma) località "Sandalò di Levante".
- Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 198, Qualità Bosco ceduo
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Destinazione urbanistica: Il terreno distinto in catasto al foglio l, particelle: 198-199 e 1772, per effetto del P.R.G., approvato con deliberazione di Giunta Regionale n° 568 del 22-5-1973, confermato dalla variante vigente, approvata con deliberazione di G.R. n° 647 del 12-02-1985, ricadono tutte in zona "S/3" di P.R.G., di cui alla normativa che di seguito si trascrive: ART. 34 - ZONA AGRICOLA VINCOLATA In tale zona sono consentite soltanto le costruzioni necessarie per la conduzione agricola. Tali costruzioni non possono sorgere su lotti di superficie inferiore a mq. 25.000 e possono avere una cubatura utile massima di 0,03 mc/mq ed una altezza non superiore a ml. 7,50. E' obbligatorio il rispetto delle alberature esistenti. Per quanto attiene alla regolamentazione del regime edificatorio in zone agricole si fa riferimento alla L.R. 22-12-1999, n° 38 (Norme sul Governo del Territorio). L'area in oggetto risulta ricadere in zona classificata: "Paesaggio Agrario di Continuità" in base al Piano territoriale Paesistico Regione Lazio. Il Certificato di Destinazione Urbanistica completo è riportato nell'Allegato "A" alla presente relazione.

LOTTO 6

- **Bene N° 6 - Terreno** ubicato a Nettuno (RM) - Via Recco n. 5
L'immobile in analisi è un terreno dove, al momento del sopralluogo, era presente un capannone adibito a ricovero camion per autotrasporto composto da vari locali tra cui depositi, officina meccanica, magazzini, servizi igienici e locali adibiti ad ufficio direzionale il



tutto disposto su un unico livello al piano terra con accesso diretto da un cancello metallico pedonale e carrabile su via Recco n. 5.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1772, Categoria C3
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Destinazione urbanistica: Il terreno distinto in catasto al foglio l, particelle: 198-199 e 1772, per effetto del P.R.G., approvato con deliberazione di Giunta Regionale n° 568 del 22-5-1973, confermato dalla variante vigente, approvata con deliberazione di G.R. n° 647 del 12-02-1985, ricadono tutte in zona "S/3" di P.R.G., di cui alla normativa che di seguito si trascrive: ART. 34 - ZONA AGRICOLA VINCOLATA In tale zona sono consentite soltanto le costruzioni necessarie per la conduzione agricola. Tali costruzioni non possono sorgere su lotti di superficie inferiore a mq. 25.000 e possono avere una cubatura utile massima di 0,03 mc/mq ed una altezza non superiore a ml. 7,50. E' obbligatorio il rispetto delle alberature esistenti. Per quanto attiene alla regolamentazione del regime edificatorio in zone agricole si fa riferimento alla L.R. 22-12-1999, n° 38 (Norme sul Governo del Territorio). L'area in oggetto risulta ricadere in zona classificata: "Paesaggio Agrario di Continuità" in base al Piano territoriale Paesistico Regione Lazio. Il Certificato di Destinazione Urbanistica completo è riportato nell'Allegato "A" alla presente relazione.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 697/2015 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via Recco n.2 e 4 , interno 1, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 199, Sub. 3, Categoria A7	Superficie	168,49 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione della parte A dell'immobile è discreta considerando che ha avuto una ristrutturazione interna abbastanza recente come si è potuto appurare durante le operazioni peritali. Lo stato di conservazione interna della parte B dell'immobile risulta essere sufficiente.		
Descrizione:	L'immobile in analisi fa parte di un villino plurifamiliare distribuito su quattro piani di cui uno seminterrato e tre fuori terra ed è collocato in una proprietà dove sono presenti altri immobili. L'edificio in cui è inserito l'appartamento, con tipologia a "villino plurifamiliare", è adibito a residenza ed è ubicato in una zona periferica del Comune di Nettuno(Roma) località "Sandalò di Levante" nelle immediate vicinanze di via Nettunense - SR 207 e via di Cavallo Morto SP 108b. Al lotto su cui insistono gli immobili si accede da via Recco n. 2 e 4.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via Recco n. 2 e 4, interno 2, piano primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 199, Sub. 4, Categoria A7	Superficie	166,61 mq
Stato conservativo:	l'appartamento risulta essere in buone condizioni ad eccezione dei balconi e degli esterni.		
Descrizione:	L'immobile in analisi fa parte di un villino plurifamiliare distribuito su quattro piani di cui uno seminterrato e tre fuori terra ed è collocato in una proprietà dove sono presenti altri immobili. L'edificio in cui è inserito l'appartamento, con tipologia a "villino plurifamiliare", è adibito a residenza ed è ubicato in una zona periferica del Comune di Nettuno(Roma) località "Sandalò di Levante" nelle immediate vicinanze di via Nettunense - SR 207 e via di Cavallo Morto SP 108b. Al lotto su cui insistono gli immobili si accede da via Recco n. 2 e 4.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



LOTTO 3

Bene N° 3 - Cantina			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via Recco n. 2 e 4, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 199, Sub. 6, Categoria C2	Superficie	186,45 mq
Stato conservativo:	L'immobile appare in cattivo stato di manutenzione. Il locale infatti non garantisce alcuna condizione di comfort abitativo né di sicurezza degli impianti e degli ambienti.		
Descrizione:	L'immobile in analisi è composto da un locale utilizzato come cantina posto al piano seminterrato di un villino plurifamiliare adibito a residenza. L'edificio in cui è inserito l'immobile, è disposto su quattro piani di cui tre fuori terra e uno seminterrato distribuiti attorno ad un corpo scala. Esso è ubicato in zona periferica a vocazione prevalentemente agricola del Comune di Nettuno (Roma) località "Sandalò di Levante" e alla proprietà si accede da via Recco n. 2, 4. Il locale ha un'altezza di circa m. 2.00 ed è in uno stato "grezzo" (impianti "a vista", senzaintonaci né pavimento, con infissi di cattiva qualità, ecc.). E' da evidenziare che la cantina, al contrario degli appartamenti oggetto di pignoramento di cui al sub. 3 (piano terra), sub. 4 (1° piano) e sub. 5 (2° piano), non ha disponibilità del "bene comune non censibile" di cui al sub. 501 pertanto non avrebbe possibilità di accedere all'immobile senza costituire una servitù di passaggio su tale corte comune ovvero includere il bene (sub. 6 - cantina) nel godimento del bene comune non censibile (sub. 501 - corte).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 4

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via Recco s.n.c. (vicino il n. 4), piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 199, Sub. 7, Categoria C6	Superficie	84,23 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione dell'immobile è scarso.		
Descrizione:	L'immobile in analisi è composto da un locale adibito a garage posto al piano terra in una proprietà in cui insistono più immobili ed è esterno al fabbricato. Esso è ubicato in zona periferica a vocazione prevalentemente agricola del Comune di Nettuno(Roma) località Sandalò di Levante e alla proprietà si accede da via Recco s.n.c.(vicino il n. 4).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



LOTTO 5

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via Recco n.2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 198, Qualità Bosco ceduo	Superficie	5.000,00 mq
Descrizione:	L'immobile in analisi è un terreno dove, al momento del sopralluogo, erano presenti alcune serre in polietilene con all'interno piantumazioni orticole e vi si accede dalla fine di via Lavagna che risulta perpendicolare a via Recco. Esso è ubicato in zona periferica a vocazione prevalentemente agricola del Comune di Nettuno (Roma) località "Sandalò di Levante".		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 6

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via Recco n. 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1772, Categoria C3	Superficie	1.468,00 mq
Descrizione:	L'immobile in analisi è un terreno dove, al momento del sopralluogo, era presente un capannone adibito a ricovero camion per autotrasporto composto da vari locali tra cui depositi, officina meccanica, magazzini, servizi igienici e locali adibiti ad ufficio direzionale il tutto disposto su un unico livello al piano terra con accesso diretto da un cancello metallico pedonale e carrabile su via Recco n. 5.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

