
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Meloni Moira, nell'Esecuzione Immobiliare 270/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore snc ora Via Taglio Delle Cinque Miglia D2-82, interno 2, piano T-S1	6
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore snc ora Via Lago di Moro 19, interno 7, piano T-1-2	6
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore snc ora Via Taglio Delle Cinque Miglia F5/70, interno 5, piano T-1-2	7
Bene N° 4 - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore snc ora Via Taglio Delle Cinque Miglia F6/66, interno 6, piano T-1-2	7
Bene N° 5 - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore snc ora Via Lago di Moro 11, interno 7, piano T-1-2	7
Bene N° 6 - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore snc ora Via Lago di Moro 9, interno 8, piano T-1-2	7
Lotto 1	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità.....	8
Confini	8
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali.....	9
Stato conservativo.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2	12
Completezza documentazione ex art. 567	12
Titolarità.....	13
Confini	13
Consistenza	13
Cronistoria Dati Catastali	13
Dati Catastali.....	14



Stato conservativo.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Lotto 3	17
Completezza documentazione ex art. 567	17
Titolarità.....	17
Confini	18
Consistenza	18
Cronistoria Dati Catastali	18
Dati Catastali.....	18
Stato conservativo.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti	19
Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali.....	20
Formalità pregiudizievoli	21
Normativa urbanistica	21
Regolarità edilizia.....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Lotto 4	22
Completezza documentazione ex art. 567	22
Titolarità.....	22
Confini	22
Consistenza	22
Cronistoria Dati Catastali	23
Dati Catastali.....	23
Stato conservativo.....	24
Servitù, censo, livello, usi civici.....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti	24
Stato di occupazione	24
Provenienze Ventennali.....	24
Formalità pregiudizievoli	25



Normativa urbanistica	26
Regolarità edilizia.....	26
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Lotto 5	26
Completezza documentazione ex art. 567	27
Titolarità.....	27
Confini	27
Consistenza	27
Cronistoria Dati Catastali	27
Dati Catastali.....	28
Stato conservativo.....	28
Servitù, censo, livello, usi civici.....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti	28
Stato di occupazione	29
Provenienze Ventennali.....	29
Formalità pregiudizievoli	30
Normativa urbanistica	30
Regolarità edilizia.....	30
Vincoli od oneri condominiali.....	31
Lotto 6	31
Completezza documentazione ex art. 567	31
Titolarità.....	31
Confini	31
Consistenza	32
Cronistoria Dati Catastali	32
Dati Catastali.....	32
Stato conservativo.....	33
Servitù, censo, livello, usi civici.....	33
Caratteristiche costruttive prevalenti	33
Stato di occupazione	33
Provenienze Ventennali.....	34
Formalità pregiudizievoli	34
Normativa urbanistica	35
Regolarità edilizia.....	35
Vincoli od oneri condominiali.....	35
Stima / Formazione lotti.....	36
Lotto 1	36
Lotto 2	37



Lotto 3	39
Lotto 4	40
Lotto 5	41
Lotto 6	43
Riepilogo bando d'asta	47
Lotto 1	47
Lotto 2	47
Lotto 3	47
Lotto 4	47
Lotto 5	48
Lotto 6	48
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 270/2020 del R.G.E.	49
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 61.184,00	49
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 65.800,00	49
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 63.700,00	50
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 63.700,00	50
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 63.000,00	51
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 67.550,00	51



INCARICO

All'udienza del 02/09/2020, il sottoscritto Arch. Meloni Moira, con studio in Via Don Bosco, 12 - 00045 - Genzano di Roma (RM), email info@architettomeloni.com, PEC mo.meloni@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/09/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore snc ora Via Taglio Delle Cinque Miglia D2-82, interno 2, piano T-S1
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore snc ora Via Lago di Moro 19, interno 7, piano T-1-2
- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore snc ora Via Taglio Delle Cinque Miglia F5/70, interno 5, piano T-1-2
- **Bene N° 4** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore snc ora Via Taglio Delle Cinque Miglia F6/66, interno 6, piano T-1-2
- **Bene N° 5** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore snc ora Via Lago di Moro 11, interno 7, piano T-1-2
- **Bene N° 6** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore snc ora Via Lago di Moro 9, interno 8, piano T-1-2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A NETTUNO (RM) - VIA LAGO MAGGIORE SNC ORA VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA D2-82, INTERNO 2, PIANO T-S1

Porzione di villino plurifamiliare, sito nel Comune di Nettuno, Via Del Taglio delle Cinque Miglia civ. D2-82, area residenziale periferica, articolato in piano terra (bagno, soggiorno con angolo cottura e area esterna) e piano seminterrato (4 locali); confinate a nord con sub 508, a sud distacco vs sub 510, a ovest distacco verso sub 6, a est con sub 4.

La vendita del bene è soggetta IVA.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A NETTUNO (RM) - VIA LAGO MAGGIORE SNC ORA VIA LAGO DI MORO 19, INTERNO 7, PIANO T-1-2

Porzione di villino plurifamiliare, sito nel Comune di Nettuno, Via Lago di Moro civ. 19, area residenziale periferica, articolato in: piano terra (area esterna) piano primo (bagno, soggiorno con angolo cottura, portico) e piano secondo (camera, bagno, terrazzino); confinate a nord con sub 11, a



sud con sub 16, a ovest distacco verso sub 13, a est con sub 50.

La vendita del bene è soggetta IVA.

**BENE N° 3 - VILLETTA UBIKATA A NETTUNO (RM) - VIA LAGO MAGGIORE SNC
ORA VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA F5/70, INTERNO 5, PIANO T-1-2**

Porzione di villino plurifamiliare, sito nel Comune di Nettuno, Via Del Taglio delle Cinque Miglia civ. F5/70, area residenziale periferica, articolato in piano terra costituito da area esterna esclusiva che permette accesso al piano primo, piano primo (bagno,soggiorno con angolo cottura e terrazza) e piano secondo(camera, bagno, terrazza); confinate a nord con sub 17, a sud con sub 22, a ovest affaccio su area esterna esclusiva distacco da via Taglio delle Cinque Miglia, a est con sub 23.

La vendita del bene è soggetta IVA.

**BENE N° 4 - VILLETTA UBIKATA A NETTUNO (RM) - VIA LAGO MAGGIORE SNC
ORA VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA F6/66, INTERNO 6, PIANO T-1-2**

Porzione di villino plurifamiliare, sito nel Comune di Nettuno, Via Del Taglio delle Cinque Miglia civ. F6/66, area residenziale periferica, articolato in piano terra costituito da area esterna esclusiva che permette accesso al piano primo, piano primo (bagno,soggiorno con angolo cottura e terrazza) e piano secondo(camera, bagno, terrazza); confinate a nord con sub 21, a sud affaccio su sub 18, a ovest affaccio su area esterna esclusiva distacco da via Taglio delle Cinque Miglia, a est con sub 24.

La vendita del bene è soggetta IVA.

**BENE N° 5 - VILLETTA UBIKATA A NETTUNO (RM) - VIA LAGO MAGGIORE SNC
ORA VIA LAGO DI MORO 11, INTERNO 7, PIANO T-1-2**

Porzione di villino plurifamiliare, sito nel Comune di Nettuno, Via Lago di Moro civ. 11, area residenziale periferica, articolato in piano terra costituito da area esterna esclusiva che permette accesso al piano primo piano, primo (bagno,soggiorno con angolo cottura e terrazza) e piano secondo(camera, bagno, terrazza); confinate a nord con sub 19, a sud con sub 24, a est affaccio su area esterna esclusiva distacco da via Lago di Moro, a ovest con sub 21.

La vendita del bene è soggetta IVA.

**BENE N° 6 - VILLETTA UBIKATA A NETTUNO (RM) - VIA LAGO MAGGIORE SNC
ORA VIA LAGO DI MORO 9, INTERNO 8, PIANO T-1-2**

Porzione di villino plurifamiliare, sito nel Comune di Nettuno, Via Lago di Moro civ. 9, area residenziale periferica, articolato in piano terra costituito da area esterna esclusiva che permette accesso al piano primo, piano primo (bagno,soggiorno con angolo cottura e terrazza) e piano secondo(camera, bagno,



terrazza); confinate a nord con sub 23, a sud con sub 20, a est affaccio su area esterna esclusiva distacco da via Lago di Moro, a ovest con sub 22.

La vendita del bene è soggetta IVA.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore snc ora Via Taglio Delle Cinque Miglia D2-82, interno 2, piano T-S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Immobile confinate a nord con sub 508, a sud distacco vs sub 510, a ovest distacco verso sub 6, a est con sub 4.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piano Terra	28,00 mq	32,50 mq	1,00	46,65 mq	2,70 m	T
Piano interrato	66,88 mq	77,79 mq	0,20	15,56 mq	2,70 m	S1
Area esterna esclusiva	97,23 mq	97,23 mq	0,18	20,07 mq	0,00 m	T
Portico	37,00 mq	37,00 mq	0,25	6,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				88,28 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,28 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/02/2008 al 14/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1604, Sub. 509 Categoria A7 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 560,36 Piano S1-T
Dal 14/12/2011 al 14/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1604, Sub. 509 Categoria A7 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale 45 mq Rendita € 560,36 Piano S1-T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1604	509		A7	3	3,5	45 mq	560,36 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Esiste parziale corrispondenza stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale estratta: il locale bagno posto al piano seminterrato, non viene dichiarato con tale destinazione d'uso in pln catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta esternamente in buono stato di conservazione, così come risulta internamente il piano terra. All'interno il piano interrato, risulta compromesso da evidenti fenomeni di ammaloramento dovuto ad umidità e nel momento del sopralluogo l'intero piano risulta



completamente allagato (livello acqua circa 10cm dal pavimento) in condizioni tali da impedire l'adeguato sopralluogo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano presenti servitù, censo o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: sud affaccio su proprietà esclusiva giardino, ovest affaccio su balcone confinante con sub 6. A nord confinante con sub 508, ad est confinante con sub 4

Altezza interna utile: 2.70m (in entrambe i piani)

Str. verticali: intelaiata in c.a.

Solai: laterocemento

Copertura: tetto a falde

Manto di copertura: tegole

Pareti esterne ed interne: tamponature e tramezzi in laterizio

Pavimentazione interna: gres porcellanato

Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, porte tamburate

Scale: in muratura

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia

Terreno esclusivo: area esterna

Le predette indicazioni sono estratte dal verbale di collaudo a firma del l'Ing. Michele Ceccarelli del 5.03.2007 (in allegato)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulterebbe occupato senza titolo dal Sig. **** Omissis ****, come da indicazioni rilevate sul citofono dell'immobile, il quale però non è presente al sopralluogo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/2006 al 14/12/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gianvincenzo Nola	29/04/2008	87490	16837
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/12/2011 al 14/05/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Elio Bergamo	14/12/2011	4630	2318
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 14/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo**
Trascritto a VELLETRI il 14/08/2020
Reg. gen. 34575 - Reg. part. 24398
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA



L'immobile risulta edificato in zona Q di P.R.G. con destinazione urbanistica Verde Privato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile risulta realizzato con Permesso di Costruire 497/2005. Attestato di Agibilità del 7.02.2008 (pos. 10293)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste parziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia: risulta locale bagno posto al piano seminterrato, dichiarato in grafico allegato al permesso di costruire come ripostiglio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore snc ora Via Lago di Moro 19, interno 7, piano T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Immobile confinate confinate a nord con sub 11, a sud con sub 16, a ovest distacco verso sub 13, a est con sub 50.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piano Primo	25,09 mq	30,54 mq	1,00	30,54 mq	2,70 m	P1
Piano secondo	18,60 mq	26,79 mq	1,00	26,79 mq	2,70 m	P2
Area esterna esclusiva	85,00 mq	85,00 mq	0,18	15,30 mq	0,00 m	T
Loggia	10,74 mq	13,66 mq	0,40	5,46 mq	2,70 m	P1
Terrazza piano primo	11,65 mq	13,39 mq	0,40	5,36 mq	2,70 m	P1
Terrazza piano secondo	11,70 mq	13,32 mq	0,40	5,33 mq	2,70 m	P2
Balcone P2	2,80 mq	3,05 mq	0,25	0,76 mq	0,00 m	P2
Totale superficie convenzionale:				89,54 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				89,54 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/12/2006 al 14/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1604, Sub. 15 Categoria A7 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 640,41



		Piano T-1-2
Dal 14/12/2011 al 14/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1604, Sub. 15 Categoria A7 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 62 mq Rendita € 640,61 Piano T-1-2

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	1604	15		A7	3	4	62 mq	640,61 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Esiste parziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale estratta: si precisa che in visura non è specificato Piano Terra sul quale insiste l'area esterna esclusiva e dal quale si ha accesso al piano primo.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta estrnamente in buono stato di conservazione, non è stato possibile verificarne lo stato interno in quanto l'occupante Sig. risulta assente e dichiarato dal delegato della **** Omissis **** delegato a permettere l'accesso negli immobili oggetto di esecuzione (Sig. **** Omissis ****), tornato in India.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano presenti servitù, censo o usi civici.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: est affaccio su proprietà esclusiva giardino, ovest affaccio su balcone confinante con sub 13. A nord confinante ed affaccio su sub 11, a sud confinante con sub 16.

Altezza interna utile: 2.70m (in entrambe i piani)

Str. verticali: intelaiata in c.a.

Solai: laterocemento

Copertura: tetto a falde

Manto di copertura: tegole

Pareti esterne ed interne: tamponature e tramezzi in laterizio

Pavimentazione interna: gres porcellanato

Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, porte tamburate

Scale: in muratura

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia

Terreno esclusivo: area esterna

Le predette indicazioni sono estratte dal verbale di collaudo a firma del l'Ing. Michele Ceccarelli del 5.03.2007 (in allegato)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulterebbe occupato senza titolo dal Sig. **** Omissis ****, come da indicazioni rilevate sul citofono dell'immobile, il quale però non è presente al sopralluogo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/2006 al 14/12/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gianvincenzo Nola	29/04/2008	87490	16837
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/12/2011 al 14/05/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Elio Bergamo	14/12/2011	4630	2318



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 14/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo**
Trascritto a VELLETRI il 14/08/2020
Reg. gen. 34575 - Reg. part. 24398
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta edificato in zona Q di P.R.G. con destinazione urbanistica Verde Privato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta realizzato con Permesso di Costruire 497/2005. Attestato di Agibilità del 7.02.2008 (pos. 10293)



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste parziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia: risulta al piano primo, terrazza dichiarata in grafico allegato al permesso di costruire trasformata in camera da letto. Al piano secondo, terrazza dichiarata in grafico allegato al permesso di costruire trasformata in camera da letto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore snc ora Via Taglio Delle Cinque Miglia F5/70, interno 5, piano T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

Immobile confinate a nord con sub 17, a sud con sub 22, a ovest affaccio su area esterna esclusiva distacco da via Taglio delle Cinque Miglia, a est con sub 23.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piano Primo	24,82 mq	30,52 mq	1,00	30,52 mq	2,70 m	P1
Piano secondo	18,60 mq	26,79 mq	1,00	26,79 mq	2,70 m	P1
Area esterna esclusiva	69,00 mq	69,00 mq	0,18	12,42 mq	0,00 m	T
Loggia P1	10,70 mq	13,28 mq	0,40	5,31 mq	2,70 m	P1
Terrazza P1	11,57 mq	13,35 mq	0,40	5,34 mq	2,70 m	P1
Terrazza P2	11,70 mq	13,35 mq	0,40	5,34 mq	2,70 m	P2
Balcone P2	2,80 mq	3,05 mq	0,25	0,76 mq	0,00 m	P2
Totale superficie convenzionale:				86,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				86,48 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/02/2008 al 14/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1604, Sub. 21 Categoria A7 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 640,41 Piano T-1-2
Dal 14/12/2011 al 14/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1604, Sub. 21 Categoria A7 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 62 mq Rendita € 640,41 Piano T-1-2

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	1604	21		A7	3	4	62 mq	640,41 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Esiste parziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale estratta: si precisa che in visura non è specificato Piano Terra sul quale insiste l'area esterna esclusiva e dal quale si ha accesso al piano primo.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta sia esternamente che internamente in sufficiente stato di conservazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano presenti servitù, censo o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: sud affaccio su proprietà esclusiva giardino, ovest affaccio su balcone confinante con sub 6. A nord confinante con sub 508, ad est confinante con sub 4

Altezza interna utile: 2.70m (in entrambe i piani)

Str. verticali: intelaiata in c.a.

Solai: laterocemento

Copertura: tetto a falde

Manto di copertura: tegole

Pareti esterne ed interne: tamponature e tramezzi in laterizio

Pavimentazione interna: gres porcellanato

Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, porte tamburate

Scale: in muratura

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia

Terreno esclusivo: area esterna

Le predette indicazioni sono estratte dal verbale di collaudo a firma del l'Ing. Michele Ceccarelli del 5.03.2007 (in allegato)

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulterebbe occupato senza titolo dal Sig. **** Omissis ****, come da indicazioni rilevate sul citofono dell'immobile. L'occupante esibisce permesso di soggiorno (i cui riferimenti sono stati assunti dal delegato alle vendite), dichiara di pagare canone di locazione al Sig. **** Omissis **** (amm.re della società esecutata) per un importo pari ad € 300/00 al mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/2006 al 14/12/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gianvincenzo Nola	29/04/2008	87490	16837
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 14/12/2011 al 14/05/2021	**** Omissis ****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Elio Bergamo	14/12/2011			4630	2318
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 14/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo**
Trascritto a VELLETRI il 14/08/2020
Reg. gen. 34575 - Reg. part. 24398
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta edificato in zona Q di P.R.G. con destinazione urbanistica Verde Privato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta realizzato con Permesso di Costruire 497/2005. Attestato di Agibilità del 7.02.2008 (pos. 10293)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste parziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia: risulta al piano primo, terrazza dichiarata in grafico allegato al permesso di costruire trasformata in cucina. Al piano secondo, terrazza dichiarata in grafico allegato al permesso di costruire trasformata in camera da letto.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore snc ora Via Taglio Delle Cinque Miglia F6/66, interno 6, piano T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Immobile confinate confinate a nord con sub 21, a sud affaccio su sub 18, a ovest affaccio su area esterna esclusiva distacco da via Taglio delle Cinque Miglia, a est con sub 24.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piano Primo	24,82 mq	30,52 mq	1,00	30,52 mq	2,70 m	P1
Piano secondo	18,60 mq	26,79 mq	1,00	26,79 mq	2,70 m	P2
Area esterna esclusiva	69,00 mq	69,00 mq	0,18	12,42 mq	0,00 m	T
Loggia P1	10,70 mq	13,28 mq	0,40	5,31 mq	2,70 m	P1
Terrazza P1	11,57 mq	13,35 mq	0,40	5,34 mq	2,70 m	P1



Terrazza P2	11,70 mq	13,35 mq	0,40	5,34 mq	2,70 m	P2
Balcone P2	2,80 mq	3,05 mq	0,25	0,76 mq	0,00 m	P2
Totale superficie convenzionale:				86,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				86,48 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/02/2008 al 14/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1604, Sub. 22 Categoria A7 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 62 mq Rendita € 640,41 Piano T-1-2
Dal 14/12/2011 al 14/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1604, Sub. 22 Categoria A7 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 62 mq Rendita € 640,41 Piano T-1-2

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	1604	22		A7	3	4	62 mq	640,41 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Esiste parziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale estratta: si precisa che in visura non è specificato Piano Terra sul quale insiste l'area esterna esclusiva e dal quale si ha accesso al piano primo.



STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta estrinsecamente in buono stato di conservazione, internamente sono necessarie opere di manutenzione ordinaria di ritinteggiatura delle pareti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano presenti servitù, censo o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: sud affaccio su proprietà esclusiva giardino, ovest affaccio su balcone confinante con sub 6. A nord confinante con sub 508, ad est confinante con sub 4

Altezza interna utile: 2.70m (in entrambe i piani)

Str. verticali: intelaiata in c.a.

Solai: laterocemento

Copertura: tetto a falde

Manto di copertura: tegole

Pareti esterne ed interne: tamponature e tramezzi in laterizio

Pavimentazione interna: gres porcellanato

Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, porte tamburate

Scale: in muratura

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia

Terreno esclusivo: area esterna

Le predette indicazioni sono estratte dal verbale di collaudo a firma del l'Ing. Michele Ceccarelli del 5.03.2007 (in allegato)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulterebbe occupato senza titolo dal Sig. **** Omissis ****, come da indicazioni rilevate sul citofono dell'immobile. L'occupante non è presente al sopralluogo. L'accesso viene consentito dal Sig. **** Omissis **** delegato dalla società esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/2006 al 14/12/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Gianvincenzo Nola	29/04/2008	87490	16837
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/12/2011 al 14/05/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Elio Bergamo	14/12/2011	4630	2318
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 14/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo**
Trascritto a VELLETRI il 14/08/2020
Reg. gen. 34575 - Reg. part. 24398
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta edificato in zona Q di P.R.G. con destinazione urbanistica Verde Privato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta realizzato con Permesso di Costruire 497/2005. Attestato di Agibilità del 7.02.2008 (pos. 10293)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste parziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia: risulta al piano primo, terrazza dichiarata in grafico allegato al permesso di costruire trasformata in camera. Al piano secondo, terrazza dichiarata in grafico allegato al permesso di costruire trasformata in camera da letto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore snc ora Via Lago di Moro 11, interno 7, piano T-1-2



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Immobile confinate a nord con sub 19, a sud con sub 24, a est affaccio su area esterna esclusiva distacco da via Lago di Moro, a ovest con sub 21.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piano Primo	24,82 mq	30,52 mq	1,00	30,52 mq	2,70 m	P1
Piano secondo	18,60 mq	26,79 mq	1,00	26,79 mq	2,70 m	P1
Area esterna esclusiva	98,00 mq	98,00 mq	0,18	17,64 mq	0,00 m	T
Loggia P1	10,70 mq	13,28 mq	0,40	5,31 mq	2,70 m	P1
Terrazza P1	11,57 mq	13,35 mq	0,40	5,34 mq	2,70 m	P1
Terrazza P2	11,70 mq	13,35 mq	0,40	5,34 mq	2,70 m	P2
Balcone P2	2,82 mq	3,05 mq	0,25	0,76 mq	0,00 m	P2
Totale superficie convenzionale:				91,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/02/2008 al 14/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1604, Sub. 21 Categoria A7 Cl.3, Cons. 4



		Rendita € 640,41 Piano T-1-2
Dal 14/12/2011 al 14/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1604, Sub. 21 Categoria A7 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 62 mq Rendita € 640,41 Piano T-1-2

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	1604	21		A7	3	4	62 mq	640,41 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Esiste parziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale estratta: si precisa che in visura non è specificato Piano Terra sul quale insiste l'area esterna esclusiva e dal quale si ha accesso al piano primo.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta sia esternamente che internamente in buono stato di conservazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano presenti servitù, censo o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: sud affaccio su proprietà esclusiva giardino, ovest affaccio su balcone confinante con sub 6. A nord confinante con sub 508, ad est confinante con sub 4
Altezza interna utile: 2.70m (in entrambe i piani)
Str. verticali: intelaiata in c.a.



Solai: laterocemento
 Copertura: tetto a falde
 Manto di copertura: tegole
 Pareti esterne ed interne: tamponature e tramezzi in laterizio
 Pavimentazione interna: gres porcellanato
 Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, porte tamburate
 Scale: in muratura
 Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia
 Terreno esclusivo: area esterna
 Le predette indicazioni sono estratte dal verbale di collaudo a firma del l'Ing. Michele Ceccarelli del 5.03.2007 (in allegato)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulterebbe occupato senza titolo dal Sig. **** Omissis ****, come da indicazioni rilevate sul citofono dell'immobile. L'occupante esibisce documento di identità(i cui riferimenti sono stati assunti dal delegato alle vendite), egli rifiuta alCTU la possibilità di fare foto degli interni, permettendone solo la visione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/2006 al 14/12/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gianvincenzo Nola	29/04/2008	87490	16837
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 14/12/2011 al 14/05/2021	**** Omissis ****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Elio Bergamo	14/12/2011			4630	2318
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 14/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo**
Trascritto a VELLETRI il 14/08/2020
Reg. gen. 34575 - Reg. part. 24398
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta edificato in zona Q di P.R.G. con destinazione urbanistica Verde Privato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta realizzato con Permesso di Costruire 497/2005. Attestato di Agibilità del 7.02.2008 (pos. 10293)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste parziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia: risulta al piano primo, terrazza dichiarata in grafico allegato al permesso di costruire trasformata in cucina. Al piano secondo, terrazza dichiarata in grafico allegato al permesso di costruire trasformata in camera da letto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore snc ora Via Lago di Moro 9, interno 8, piano T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI



Immobile confinate a nord con sub 23, a sud con sub 20, a est affaccio su area esterna esclusiva distacco da via Lago di Moro, a ovest con sub 22.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piano Primo	25,00 mq	30,75 mq	1,00	30,75 mq	2,70 m	P1
Piano secondo	18,60 mq	26,79 mq	1,00	26,79 mq	2,70 m	P1
Area esterna esclusiva	102,10 mq	102,10 mq	0,18	17,64 mq	0,00 m	T
Loggia P1	10,70 mq	13,28 mq	0,40	5,31 mq	2,70 m	P1
Terrazza P1	11,57 mq	13,35 mq	0,40	5,34 mq	2,70 m	P1
Terrazza P2	11,70 mq	13,35 mq	0,40	5,34 mq	2,70 m	P2
Balcone P2	2,82 mq	3,05 mq	0,25	0,76 mq	0,00 m	P2
Totale superficie convenzionale:				91,93 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,93 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/02/2008 al 14/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1604, Sub. 21 Categoria A7 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 640,41 Piano T-1-2
Dal 14/12/2011 al 14/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1604, Sub. 21 Categoria A7 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 62 mq Rendita € 640,41 Piano T-1-2

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	1604	21		A7	3	4	62 mq	640,41 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Esiste parziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale estratta: si precisa che in visura non è specificato Piano Terra sul quale insiste l'area esterna esclusiva e dal quale si ha accesso al piano primo.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta sia esternamente che internamente in buono stato di conservazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano presenti servitù, censo o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: sud affaccio su proprietà esclusiva giardino, ovest affaccio su balcone confinante con sub 6. A nord confinante con sub 508, ad est confinante con sub 4

Altezza interna utile: 2.70m (in entrambe i piani)

Str. verticali: intelaiata in c.a.

Solai: laterocemento

Copertura: tetto a falde

Manto di copertura: tegole

Pareti esterne ed interne: tamponature e tramezzi in laterizio

Pavimentazione interna: gres porcellanato

Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, porte tamburate

Scale: in muratura

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia

Terreno esclusivo: area esterna

Le predette indicazioni sono estratte dal verbale di collaudo a firma del l'Ing. Michele Ceccarelli del 5.03.2007 (in allegato)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



L'immobile risulterebbe occupato senza titolo dal Sig. **** Omissis ****, come da indicazioni rilevate sul citofono dell'immobile. L'occupante esibisce permesso di soggiorno(i cui riferimenti sono stati assunti dal delegato alle vendite).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/2006 al 14/12/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gianvincenzo Nola	29/04/2008	87490	16837
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 14/12/2011 al 14/05/2021	**** Omissis ****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Elio Bergamo	14/12/2011			4630	2318
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 14/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo**
Trascritto a VELLETRI il 14/08/2020
Reg. gen. 34575 - Reg. part. 24398
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta edificato in zona Q di P.R.G. con destinazione urbanistica Verde Privato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta realizzato con Permesso di Costruire 497/2005. Attestato di Agibilità del 7.02.2008 (pos. 10293)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste parziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia: risulta al piano primo, terrazza dichiarata in grafico allegato al permesso di costruire trasformata in cucina. Al piano secondo, terrazza dichiarata in grafico allegato al permesso di costruire trasformata in camera da letto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore snc ora Via Taglio Delle Cinque Miglia D2-82, interno 2, piano T-S1
Porzione di villino plurifamiliare, sito nel Comune di Nettuno, Via Del Taglio delle Cinque Miglia civ. D2-82, area residenziale periferica, articolato in piano terra (bagno, soggiorno con angolo cottura e area esterna) e piano seminterrato (4 locali); confinate a nord con sub 508, a sud distacco vs sub 510, a ovest distacco verso sub 6, a est con sub 4.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1604, Sub. 509, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 92.694,00
In considerazione delle difformità riscontrate, (costituite da aumenti di volume e cambio di destinazione d'uso di superfici in difformità al titolo edilizio) si ritiene necessario decurtare dal valore di mercato determinato per l'immobile, una percentuale pari al 10%, in considerazione delle spese necessarie per il ripristino dello stato dei luoghi.
Si è considerato un deprezzamento pari ad ulteriore 3% del valore, dovuto alle spese necessarie per manutenzione straordinaria del piano interrato, al fine di ricostituire uno adeguato stato di salubrità degli ambienti, con bonifica dei fenomeni di ammaloramento da allagamento.
Altresì si precisa che il valore unitario di mercato al metro quadro assunto, è stato ponderato con le quotazioni di mercato estratte dall'O.M.I. Agenzia Delle Entrate (2° semestre 2020), con deprezzamento di circa il 20%, in considerazione del compromesso contesto nel quale è inserito l'immobile, che anche se caratterizzato da gradevolezza dell'impianto architettonico dell'intero complesso, risulta caratterizzato da utilizzo intensivo locativo a favore di comunità di braccianti di etnia estera che, in assenza dei primari servizi cittadini e sociali hanno nel tempo utilizzato i luoghi di residenza limitatamente alla funzione di soli ricoveri "dormitorio".
Alla luce delle predette considerazioni si è ritenuto doveroso, considerare l'effettivo stato dei luoghi al fine di determinare il più adeguato valore di mercato del cespite considerato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore snc ora Via Taglio Delle Cinque Miglia D2-82, interno 2, piano T-S1	88,28 mq	1.050,00 €/mq	€ 92.694,00	100,00%	€ 92.694,00
				Valore di stima:	€ 92.694,00



Valore di stima: € 92.684,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	9200,00	€
Contesto	18500,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	5000,00	€

Valore finale di stima: € 61.184,00

In considerazione delle difformità riscontrate, (costituite da aumenti di volume e cambio di destinazione d'uso di superfici in difformità al titolo edilizio) si ritiene necessario decurtare dal valore di mercato determinato per l'immobile, una percentuale pari al 10%, in considerazione delle spese necessarie per il ripristino dello stato dei luoghi.

Si è considerato un deprezzamento pari ad ulteriore 5% del valore, dovuto alle spese necessarie per manutenzione straordinaria del piano interrato, al fine di ricostituire uno adeguato stato di salubrità degli ambienti, con bonifica dei fenomeni di ammaloramento da allagamento.

Altresì si precisa che il valore unitario di mercato al metro quadro assunto, è stato ponderato con le quotazioni di mercato estratte dall'O.M.I. Agenzia Delle Entrate (2° semestre 2020), con deprezzamento di circa il 20%, in considerazione del compromesso contesto nel quale è inserito l'immobile, che anche se caratterizzato da gradevolezza dell'impianto architettonico dell'intero complesso, risulta caratterizzato da utilizzo intensivo locativo a favore di comunità di braccianti di etnia estera che, in assenza dei primari servizi cittadini e sociali hanno nel tempo utilizzato i luoghi di residenza limitatamente alla funzione di soli ricoveri "dormitorio". Alla luce delle predette considerazioni si è ritenuto doveroso, considerare l'effettivo stato dei luoghi al fine di determinare il più adeguato valore di mercato del cespite considerato.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore snc ora Via Lago di Moro 19, interno 7, piano T-1-2

Porzione di villino plurifamiliare, sito nel Comune di Nettuno, Via Lago di Moro civ. 19, area residenziale periferica, articolato in: piano terra (area esterna) piano primo (bagno,soggiorno con angolo cottura, portico) e piano secondo(camera, bagno, terrazzino); confinate a nord con sub 11, a sud con sub 16, a ovest distacco verso sub 13, a est con sub 50.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1604, Sub. 15, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 94.017,00

In considerazione delle difformità riscontrate, (costituite da aumenti di volume e cambio di destinazione d'uso di superfici in difformità al titolo edilizio) si ritiene necessario decurtare dal valore di mercato determinato per l'immobile, una percentuale pari al 10%, in considerazione delle spese necessarie per il ripristino dello stato dei luoghi.

Altresì si precisa che il valore unitario di mercato al metro quadro assunto, è stato ponderato



con le quotazioni di mercato estratte dall'O.M.I. Agenzia Delle Entrate (2° semestre 2020), con deprezzamento di circa il 20%, in considerazione del compromesso contesto nel quale è inserito l'immobile, che anche se caratterizzato da gradevolezza dell'impianto architettonico dell'intero complesso, risulta caratterizzato da utilizzo intensivo locativo a favore di comunità di braccianti di etnia estera che, in assenza dei primari servizi cittadini e sociali hanno nel tempo utilizzato i luoghi di residenza limitatamente alla funzione di soli ricoveri "dormitorio". Alla luce delle predette considerazioni si è ritenuto doveroso, considerare l'effettivo stato dei luoghi al fine di determinare il più adeguato valore di mercato del cespite considerato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Villetta Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore snc ora Via Lago di Moro 19, interno 7, piano T-1-2	89,54 mq	1.050,00 €/mq	€ 94.017,00	100,00%	€ 94.017,00
Valore di stima:					€ 94.017,00

Valore di stima: € 94.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	9400,00	€
Contesto	18800,00	€

Valore finale di stima: € 65.800,00

In considerazione delle difformità riscontrate, (costituite da aumenti di volume e cambio di destinazione d'uso di superfici in difformità al titolo edilizio) si ritiene necessario decurtare dal valore di mercato determinato per l'immobile, una percentuale pari al 10%, in considerazione delle spese necessarie per il ripristino dello stato dei luoghi.

Altresì si precisa che il valore unitario di mercato al metro quadro assunto, è stato ponderato con le quotazioni di mercato estratte dall'O.M.I. Agenzia Delle Entrate (2° semestre 2020), con deprezzamento di circa il 20%, in considerazione del compromesso contesto nel quale è inserito l'immobile, che anche se caratterizzato da gradevolezza dell'impianto architettonico dell'intero complesso, risulta caratterizzato da utilizzo intensivo locativo a favore di comunità di braccianti di etnia estera che, in assenza dei primari servizi cittadini e sociali hanno nel tempo utilizzato i luoghi di residenza limitatamente alla funzione di soli ricoveri "dormitorio". Alla luce delle predette considerazioni si è ritenuto doveroso, considerare l'effettivo stato dei luoghi al fine di determinare il più adeguato valore di mercato del cespite considerato.



LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore snc ora Via Taglio Delle Cinque Miglia F5/70, interno 5, piano T-1-2

Porzione di villino plurifamiliare, sito nel Comune di Nettuno, Via Del Taglio delle Cinque Miglia civ. F5/70, area residenziale periferica, articolato in piano terra costituito da area esterna esclusiva che permette accesso al piano primo, piano primo (bagno, soggiorno con angolo cottura e terrazza) e piano secondo (camera, bagno, terrazza); confinate a nord con sub 17, a sud con sub 22, a ovest affaccio su area esterna esclusiva distacco da via Taglio delle Cinque Miglia, a est con sub 23.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1604, Sub. 21, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 90.804,00

In considerazione delle difformità riscontrate, (costituite da aumenti di volume e cambio di destinazione d'uso di superfici in difformità al titolo edilizio) si ritiene necessario decurtare dal valore di mercato determinato per l'immobile, una percentuale pari al 5%, in considerazione delle spese necessarie per il ripristino dello stato dei luoghi.

Altresì si precisa che il valore unitario di mercato al metro quadro assunto, è stato ponderato con le quotazioni di mercato estratte dall'O.M.I. Agenzia Delle Entrate (2° semestre 2020), con deprezzamento di circa il 20%, in considerazione del compromesso contesto nel quale è inserito l'immobile, che anche se caratterizzato da gradevolezza dell'impianto architettonico dell'intero complesso, risulta caratterizzato da utilizzo intensivo locativo a favore di comunità di braccianti di etnia estera che, in assenza dei primari servizi cittadini e sociali hanno nel tempo utilizzato i luoghi di residenza limitatamente alla funzione di soli ricoveri "dormitorio". Alla luce delle predette considerazioni si è ritenuto doveroso, considerare l'effettivo stato dei luoghi al fine di determinare il più adeguato valore di mercato del cespite considerato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Villetta Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore snc ora Via Taglio Delle Cinque Miglia F5/70, interno 5, piano T-1-2	86,48 mq	1.050,00 €/mq	€ 90.804,00	100,00%	€ 90.804,00
Valore di stima:					€ 90.804,00

Valore di stima: € 91.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	9100,00	€
Contesto	18200,00	€



Valore finale di stima: € 63.700,00

In considerazione delle difformità riscontrate, (costituite da aumenti di volume e cambio di destinazione d'uso di superfici in difformità al titolo edilizio) si ritiene necessario decurtare dal valore di mercato determinato per l'immobile, una percentuale pari al 10%, in considerazione delle spese necessarie per il ripristino dello stato dei luoghi.

Altresì si precisa che il valore unitario di mercato al metro quadro assunto, è stato ponderato con le quotazioni di mercato estratte dall'O.M.I. Agenzia Delle Entrate (2° semestre 2020), con deprezzamento di circa il 20%, in considerazione del compromesso contesto nel quale è inserito l'immobile, che anche se caratterizzato da gradevolezza dell'impianto architettonico dell'intero complesso, risulta caratterizzato da utilizzo intensivo locativo a favore di comunità di braccianti di etnia estera che, in assenza dei primari servizi cittadini e sociali hanno nel tempo utilizzato i luoghi di residenza limitatamente alla funzione di soli ricoveri "dormitorio". Alla luce delle predette considerazioni si è ritenuto doveroso, considerare l'effettivo stato dei luoghi al fine di determinare il più adeguato valore di mercato del cespite considerato.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore snc ora Via Taglio Delle Cinque Miglia F6/66, interno 6, piano T-1-2

Porzione di villino plurifamiliare, sito nel Comune di Nettuno, Via Del Taglio delle Cinque Miglia civ. F6/66, area residenziale periferica, articolato in piano terra costituito da area esterna esclusiva che permette accesso al piano primo, piano primo (bagno, soggiorno con angolo cottura e terrazza) e piano secondo (camera, bagno, terrazza); confinate a nord con sub 21, a sud affaccio su sub 18, a ovest affaccio su area esterna esclusiva distacco da via Taglio delle Cinque Miglia, a est con sub 24.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 1604, Sub. 22, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 90.804,00

In considerazione delle difformità riscontrate, (costituite da aumenti di volume e cambio di destinazione d'uso di superfici in difformità al titolo edilizio) si ritiene necessario decurtare dal valore di mercato determinato per l'immobile, una percentuale pari al 5%, in considerazione delle spese necessarie per il ripristino dello stato dei luoghi.

Altresì si precisa che il valore unitario di mercato al metro quadro assunto, è stato ponderato con le quotazioni di mercato estratte dall'O.M.I. Agenzia Delle Entrate (2° semestre 2020), con deprezzamento di circa il 20%, in considerazione del compromesso contesto nel quale è inserito l'immobile, che anche se caratterizzato da gradevolezza dell'impianto architettonico dell'intero complesso, risulta caratterizzato da utilizzo intensivo locativo a favore di comunità di braccianti di etnia estera che, in assenza dei primari servizi cittadini e sociali hanno nel tempo utilizzato i luoghi di residenza limitatamente alla funzione di soli ricoveri "dormitorio". Alla luce delle predette considerazioni si è ritenuto doveroso, considerare l'effettivo stato dei luoghi al fine di determinare il più adeguato valore di mercato del cespite considerato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Villetta Nettuno (RM) - Via	86,48 mq	1.050,00 €/mq	€ 90.804,00	100,00%	€ 90.804,00



Lago Maggiore snc ora Via Taglio Delle Cinque Miglia F6/66, interno 6, piano T-1- 2					
Valore di stima:					€ 90.804,00

Valore di stima: € 91.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	9100,00	€
Contesto	18200,00	€

Valore finale di stima: € 63.700,00

In considerazione delle difformità riscontrate, (costituite da aumenti di volume e cambio di destinazione d'uso di superfici in difformità al titolo edilizio) si ritiene necessario decurtare dal valore di mercato determinato per l'immobile, una percentuale pari al 10%, in considerazione delle spese necessarie per il ripristino dello stato dei luoghi.

Altresì si precisa che il valore unitario di mercato al metro quadro assunto, è stato ponderato con le quotazioni di mercato estratte dall'O.M.I. Agenzia Delle Entrate (2° semestre 2020), con deprezzamento di circa il 20%, in considerazione del compromesso contesto nel quale è inserito l'immobile, che anche se caratterizzato da gradevolezza dell'impianto architettonico dell'intero complesso, risulta caratterizzato da utilizzo intensivo locativo a favore di comunità di braccianti di etnia estera che, in assenza dei primari servizi cittadini e sociali hanno nel tempo utilizzato i luoghi di residenza limitatamente alla funzione di soli ricoveri "dormitorio". Alla luce delle predette considerazioni si è ritenuto doveroso, considerare l'effettivo stato dei luoghi al fine di determinare il più adeguato valore di mercato del cespite considerato.

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore snc ora Via Lago di Moro 11, interno 7, piano T-1-2

Porzione di villino plurifamiliare, sito nel Comune di Nettuno, Via Lago di Moro civ. 11, area residenziale periferica, articolato in piano terra costituito da area esterna esclusiva che permette accesso al piano primo piano, primo (bagno,soggiorno con angolo cottura e terrazza) e piano secondo(camera, bagno, terrazza); confinate a nord con sub 19, a sud con sub 24, a est affaccio su area esterna esclusiva distacco da via Lago di Moro, a ovest con sub 21.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 1604, Sub. 21, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 90.006,00

In considerazione delle difformità riscontrate, (costituite da aumenti di volume e cambio di



destinazione d'uso di superfici in difformità al titolo edilizio) si ritiene necessario decurtare dal valore di mercato determinato per l'immobile, una percentuale pari al 5%, in considerazione delle spese necessarie per il ripristino dello stato dei luoghi.

Altresì si precisa che il valore unitario di mercato al metro quadro assunto, è stato ponderato con le quotazioni di mercato estratte dall'O.M.I. Agenzia Delle Entrate (2° semestre 2020), con deprezzamento di circa il 20%, in considerazione del compromesso contesto nel quale è inserito l'immobile, che anche se caratterizzato da gradevolezza dell'impianto architettonico dell'intero complesso, risulta caratterizzato da utilizzo intensivo locativo a favore di comunità di braccianti di etnia estera che, in assenza dei primari servizi cittadini e sociali hanno nel tempo utilizzato i luoghi di residenza limitatamente alla funzione di soli ricoveri "dormitorio". Alla luce delle predette considerazioni si è ritenuto doveroso, considerare l'effettivo stato dei luoghi al fine di determinare il più adeguato valore di mercato del cespite considerato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Villetta Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore snc ora Via Lago di Moro 11, interno 7, piano T-1-2	91,70 mq	1.050,00 €/mq	€ 90.006,00	100,00%	€ 90.006,00
Valore di stima:					€ 90.006,00

Valore di stima: € 90.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	9000,00	€
Contesto	18000,00	€

Valore finale di stima: € 63.000,00

In considerazione delle difformità riscontrate, (costituite da aumenti di volume e cambio di destinazione d'uso di superfici in difformità al titolo edilizio) si ritiene necessario decurtare dal valore di mercato determinato per l'immobile, una percentuale pari al 10%, in considerazione delle spese necessarie per il ripristino dello stato dei luoghi.

Altresì si precisa che il valore unitario di mercato al metro quadro assunto, è stato ponderato con le quotazioni di mercato estratte dall'O.M.I. Agenzia Delle Entrate (2° semestre 2020), con deprezzamento di circa il 20%, in considerazione del compromesso contesto nel quale è inserito l'immobile, che anche se caratterizzato da gradevolezza dell'impianto architettonico dell'intero complesso, risulta caratterizzato da utilizzo intensivo locativo a favore di comunità di braccianti di etnia estera che, in assenza dei primari servizi cittadini e sociali hanno nel tempo utilizzato i luoghi di



residenza limitatamente alla funzione di soli ricoveri "dormitorio". Alla luce delle predette considerazioni si è ritenuto doveroso, considerare l'effettivo stato dei luoghi al fine di determinare il più adeguato valore di mercato del cespite considerato.

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore snc ora Via Lago di Moro 9, interno 8, piano T-1-2

Porzione di villino plurifamiliare, sito nel Comune di Nettuno, Via Lago di Moro civ. 9, area residenziale periferica, articolato in piano terra costituito da area esterna esclusiva che permette accesso al piano primo, piano primo (bagno, soggiorno con angolo cottura e terrazza) e piano secondo (camera, bagno, terrazza); confinate a nord con sub 23, a sud con sub 20, a est affaccio su area esterna esclusiva distacco da via Lago di Moro, a ovest con sub 22.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1604, Sub. 21, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 96.526,50

In considerazione delle difformità riscontrate, (costituite da aumenti di volume e cambio di destinazione d'uso di superfici in difformità al titolo edilizio) si ritiene necessario decurtare dal valore di mercato determinato per l'immobile, una percentuale pari al 5%, in considerazione delle spese necessarie per il ripristino dello stato dei luoghi.

Altresì si precisa che il valore unitario di mercato al metro quadro assunto, è stato ponderato con le quotazioni di mercato estratte dall'O.M.I. Agenzia Delle Entrate (2° semestre 2020), con deprezzamento di circa il 20%, in considerazione del compromesso contesto nel quale è inserito l'immobile, che anche se caratterizzato da gradevolezza dell'impianto architettonico dell'intero complesso, risulta caratterizzato da utilizzo intensivo locativo a favore di comunità di braccianti di etnia estera che, in assenza dei primari servizi cittadini e sociali hanno nel tempo utilizzato i luoghi di residenza limitatamente alla funzione di soli ricoveri "dormitorio". Alla luce delle predette considerazioni si è ritenuto doveroso, considerare l'effettivo stato dei luoghi al fine di determinare il più adeguato valore di mercato del cespite considerato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Villetta Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore snc ora Via Lago di Moro 9, interno 8, piano T-1-2	91,93 mq	1.050,00 €/mq	€ 96.526,50	100,00%	€ 96.526,50
Valore di stima:					€ 96.526,50

Valore di stima: € 96.500,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------



Oneri di regolarizzazione urbanistica	9650,00	€
Contesto	19300,00	€

Valore finale di stima: € 67.550,00

In considerazione delle difformità riscontrate, (costituite da aumenti di volume e cambio di destinazione d'uso di superfici in difformità al titolo edilizio) si ritiene necessario decurtare dal valore di mercato determinato per l'immobile, una percentuale pari al 10%, in considerazione delle spese necessarie per il ripristino dello stato dei luoghi.

Altresì si precisa che il valore unitario di mercato al metro quadro assunto, è stato ponderato con le quotazioni di mercato estratte dall'O.M.I. Agenzia Delle Entrate (2° semestre 2020), con deprezzamento di circa il 20%, in considerazione del compromesso contesto nel quale è inserito l'immobile, che anche se caratterizzato da gradevolezza dell'impianto architettonico dell'intero complesso, risulta caratterizzato da utilizzo intensivo locativo a favore di comunità di braccianti di etnia estera che, in assenza dei primari servizi cittadini e sociali hanno nel tempo utilizzato i luoghi di residenza limitatamente alla funzione di soli ricoveri "dormitorio". Alla luce delle predette considerazioni si è ritenuto doveroso, considerare l'effettivo stato dei luoghi al fine di determinare il più adeguato valore di mercato del cespite considerato.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genzano di Roma, li 25/05/2021

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



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO DI COMPRAVENDITA 4630/2318 DEL 14.12.2011
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 0 LOCALIZZAZIONE IMMOBILI
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 1 PLN LOTTO 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 2 PLN LOTTO 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 3 LOTTO 3
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 4 LOTTO 4
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 5 LOTTO 5



- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 6 LOTTO 6
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - PLN CATASTALE SUB LOTTO 1
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - PLN LOTTO 2
- ✓ Visure e schede catastali - PLN LOTTO 3
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - PLN LOTTO 4
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - PLN LOTTO 5
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - PLN LOTTO 6
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA STORICA LOTTO 1
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA STORICA LOTTO 2
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA STORICA LOTTO 3
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA STORICA LOTTO 4
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA STORICA LOTTO 5
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA STORICA LOTTO 6
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ELENCO FORMALITA' LOTTO 1
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ELENCO FORMALITA' LOTTO 2
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ELENCO FORMALITA' LOTTO 3
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ELENCO FORMALITA' LOTTO 4
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ELENCO FORMALITA' LOTTO 5
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ELENCO FORMALITA' LOTTO 6
- ✓ Visure e schede catastali - ANNOTAZIONE 8040/1510 DEL 18.02.2011
- ✓ Visure e schede catastali - NOTA DI TRASCRIZIONE 66654/42349 DEL 19.12.2011
- ✓ Visure e schede catastali - NOTA DI TRASCRIZIONE 34575/24398 DEL 14.08.2020
- ✓ Concessione edilizia - P.C. 497/2005 DEL 22.12.2005
- ✓ Concessione edilizia - ELABORATO GRAFICO P.C.
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - ATTESTATO DI AGIBILITA' DEL 7.08.2008
- ✓ Altri allegati - CERTIFICATO DI COLLAUDO DEL 12.03.2007
- ✓ Altri allegati - RELAZIONE TECNICA DEL 19.02.2008
- ✓ Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 19.01.21
- ✓ Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 18.02.21
- ✓ Altri allegati - RIC. COMUNE DI NETTUNO DEL 24.06.2020



- ✓ Altri allegati - RIC. ISPEZIONI IPOCATASTALI DEL 24.09.2020
- ✓ Altri allegati - RIC. ISPEZIONI IPOCATASTALI DEL 03.11.2020
- ✓ Altri allegati - RIC. ISPEZIONI IPOCATASTALI DEL 14.05.2021
- ✓ Foto - Rilievo fotografico



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore snc ora Via Taglio Delle Cinque Miglia D2-82, interno 2, piano T-S1
Porzione di villino plurifamiliare, sito nel Comune di Nettuno, Via Del Taglio delle Cinque Miglia civ. D2-82, area residenziale periferica, articolato in piano terra (bagno,soggiorno con angolo cottura e area esterna) e piano seminterrato(4 locali); confinate a nord con sub 508, a sud distacco vs sub 510, a ovest distacco verso sub 6, a est con sub 4. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1604, Sub. 509, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile risulta edificato in zona Q di P.R.G. con destinazione urbanistica Verde Privato.

Prezzo base d'asta: € 61.184,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore snc ora Via Lago di Moro 19, interno 7, piano T-1-2
Porzione di villino plurifamiliare, sito nel Comune di Nettuno, Via Lago di Moro civ. 19, area residenziale periferica, articolato in: piano terra (area esterna) piano primo (bagno,soggiorno con angolo cottura, portico) e piano secondo(camera, bagno, terrazzino); confinate a nord con sub 11, a sud con sub 16, a ovest distacco verso sub 13, a est con sub 50. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1604, Sub. 15, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile risulta edificato in zona Q di P.R.G. con destinazione urbanistica Verde Privato.

Prezzo base d'asta: € 65.800,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore snc ora Via Taglio Delle Cinque Miglia F5/70, interno 5, piano T-1-2
Porzione di villino plurifamiliare, sito nel Comune di Nettuno, Via Del Taglio delle Cinque Miglia civ. F5/70, area residenziale periferica, articolato in piano terra costituito da area esterna esclusiva che permette accesso al piano primo, piano primo (bagno,soggiorno con angolo cottura e terrazza) e piano secondo(camera, bagno, terrazza); confinate a nord con sub 17, a sud con sub 22, a ovest affaccio su area esterna esclusiva distacco da via Taglio delle Cinque Miglia, a est con sub 23. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1604, Sub. 21, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile risulta edificato in zona Q di P.R.G. con destinazione urbanistica Verde Privato.

Prezzo base d'asta: € 63.700,00

LOTTO 4



- **Bene N° 4** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore snc ora Via Taglio Delle Cinque Miglia F6/66, interno 6, piano T-1-2
 Porzione di villino plurifamiliare, sito nel Comune di Nettuno, Via Del Taglio delle Cinque Miglia civ. F6/66, area residenziale periferica, articolato in piano terra costituito da area esterna esclusiva che permette accesso al piano primo, piano primo (bagno,soggiorno con angolo cottura e terrazza) e piano secondo(camera, bagno, terrazza); confinate a nord con sub 21, a sud affaccio su sub 18, a ovest affaccio su area esterna esclusiva distacco da via Taglio delle Cinque Miglia, a est con sub 24. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1604, Sub. 22, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile risulta edificato in zona Q di P.R.G. con destinazione urbanistica Verde Privato.

Prezzo base d'asta: € 63.700,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore snc ora Via Lago di Moro 11, interno 7, piano T-1-2
 Porzione di villino plurifamiliare, sito nel Comune di Nettuno, Via Lago di Moro civ. 11, area residenziale periferica, articolato in piano terra costituito da area esterna esclusiva che permette accesso al piano primo piano, primo (bagno,soggiorno con angolo cottura e terrazza) e piano secondo(camera, bagno, terrazza); confinate a nord con sub 19, a sud con sub 24, a est affaccio su area esterna esclusiva distacco da via Lago di Moro, a ovest con sub 21. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1604, Sub. 21, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile risulta edificato in zona Q di P.R.G. con destinazione urbanistica Verde Privato.

Prezzo base d'asta: € 63.000,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore snc ora Via Lago di Moro 9, interno 8, piano T-1-2
 Porzione di villino plurifamiliare, sito nel Comune di Nettuno, Via Lago di Moro civ. 9, area residenziale periferica, articolato in piano terra costituito da area esterna esclusiva che permette accesso al piano primo, piano primo (bagno,soggiorno con angolo cottura e terrazza) e piano secondo(camera, bagno, terrazza); confinate a nord con sub 23, a sud con sub 20, a est affaccio su area esterna esclusiva distacco da via Lago di Moro, a ovest con sub 22. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1604, Sub. 21, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile risulta edificato in zona Q di P.R.G. con destinazione urbanistica Verde Privato.

Prezzo base d'asta: € 67.550,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 270/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 61.184,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore snc ora Via Taglio Delle Cinque Miglia D2-82, interno 2, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1604, Sub. 509, Categoria A7	Superficie	88,28 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta esternamente in buono stato di conservazione, così come risulta internamente il piano terra. All'interno il piano interrato, risulta compromesso da evidenti fenomeni di ammaloramento dovuto ad umidità e nel momento del sopralluogo l'intero piano risulta completamente allagato (livello acqua circa 10cm dal pavimento) in condizioni tali da impedire l'adeguato sopralluogo.		
Descrizione:	Porzione di villino plurifamiliare, sito nel Comune di Nettuno, Via Del Taglio delle Cinque Miglia civ. D2-82, area residenziale periferica, articolato in piano terra (bagno,soggiorno con angolo cottura e area esterna) e piano seminterrato(4 locali); confinate a nord con sub 508, a sud distacco vs sub 510, a ovest distacco verso sub 6, a est con sub 4.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.800,00

Bene N° 2 - Villetta			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore snc ora Via Lago di Moro 19, interno 7, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1604, Sub. 15, Categoria A7	Superficie	89,54 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta esternamente in buono stato di conservazione, non è stato possibile verificarne lo stato interno in quanto l'occupante Sig. risulta assente e dichiarato dal delegato della **** Omissis **** delegato a permettere l'accesso negli immobili oggetto di esecuzione (Sig. **** Omissis ****), tornato in India.		
Descrizione:	Porzione di villino plurifamiliare, sito nel Comune di Nettuno, Via Lago di Moro civ. 19, area residenziale periferica, articolato in: piano terra (area esterna) piano primo (bagno,soggiorno con angolo cottura, portico) e piano secondo(camera, bagno, terrazzino); confinate a nord con sub 11, a sud con sub 16, a ovest distacco verso sub 13, a est con sub 50.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo
------------------------------	--------------------------------

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.700,00

Bene N° 3 - Villetta			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore snc ora Via Taglio Delle Cinque Miglia F5/70, interno 5, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1604, Sub. 21, Categoria A7	Superficie	86,48 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta sia esternamente che internamente in sufficiente stato di conservazione.		
Descrizione:	Porzione di villino plurifamiliare, sito nel Comune di Nettuno, Via Del Taglio delle Cinque Miglia civ. F5/70, area residenziale periferica, articolato in piano terra costituito da area esterna esclusiva che permette accesso al piano primo, piano primo (bagno, soggiorno con angolo cottura e terrazza) e piano secondo (camera, bagno, terrazza); confinate a nord con sub 17, a sud con sub 22, a ovest affaccio su area esterna esclusiva distacco da via Taglio delle Cinque Miglia, a est con sub 23.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.700,00

Bene N° 4 - Villetta			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore snc ora Via Taglio Delle Cinque Miglia F6/66, interno 6, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1604, Sub. 22, Categoria A7	Superficie	86,48 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta esternamente in buono stato di conservazione, internamente sono necessarie opere di manutenzione ordinaria di ritinteggiatura delle pareti.		
Descrizione:	Porzione di villino plurifamiliare, sito nel Comune di Nettuno, Via Del Taglio delle Cinque Miglia civ. F6/66, area residenziale periferica, articolato in piano terra costituito da area esterna esclusiva che permette accesso al piano primo, piano primo (bagno, soggiorno con angolo cottura e terrazza) e piano secondo (camera, bagno, terrazza); confinate a nord con sub 21, a sud affaccio su sub 18, a ovest affaccio su area esterna esclusiva distacco da via Taglio delle Cinque Miglia, a est con sub 24.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.000,00

Bene N° 5 - Villetta			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore snc ora Via Lago di Moro 11, interno 7, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1604, Sub. 21, Categoria A7	Superficie	91,70 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta sia esternamente che internamente in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Porzione di villino plurifamiliare, sito nel Comune di Nettuno, Via Lago di Moro civ. 11, area residenziale periferica, articolato in piano terra costituito da area esterna esclusiva che permette accesso al piano primo piano, primo (bagno, soggiorno con angolo cottura e terrazza) e piano secondo (camera, bagno, terrazza); confinate a nord con sub 19, a sud con sub 24, a est affaccio su area esterna esclusiva distacco da via Lago di Moro, a ovest con sub 21.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 67.550,00

Bene N° 6 - Villetta			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore snc ora Via Lago di Moro 9, interno 8, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1604, Sub. 21, Categoria A7	Superficie	91,93 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta sia esternamente che internamente in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Porzione di villino plurifamiliare, sito nel Comune di Nettuno, Via Lago di Moro civ. 9, area residenziale periferica, articolato in piano terra costituito da area esterna esclusiva che permette accesso al piano primo, piano primo (bagno, soggiorno con angolo cottura e terrazza) e piano secondo (camera, bagno, terrazza); confinate a nord con sub 23, a sud con sub 20, a est affaccio su area esterna esclusiva distacco da via Lago di Moro, a ovest con sub 22.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

