

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ciro Romaggioli, nell'Esecuzione Immobiliare 364/2023 del R.G.E.  
promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

DATA UDIENZA 12/09/2024

---



## SOMMARIO

|  |    |
|--|----|
| Incarico .....   | 5  |
| Premessa.....  | 5  |
| Descrizione.....   | 6  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via delle Pantanelle n° 14, interno A, piano Sottostrada 1-Terra –Primo (SOFFITTA) E BOX AUTO/GARAGE CON ANNESSA AREA DI MANOVRA, AL PIANO SOTTOSTRADA 1, INT. A.....   | 6  |
| <b>BENE N° 2</b> - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DELLE PANTANELLE N° 14, INTERNO B, PIANO SOTTOSTRADA 1 –TERRA – PRIMO (SOFFITTA) E BOX AUTO/GARAGE CON ANNESSA AREA DI MANOVRA AL PIANO SOTTOSTRADA 1, INT. B.....  | 6  |
| <b>BENE N° 3</b> - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DELLE PANTANELLE N° 14, INTERNO C, PIANO SOTTOSTRADA 1 – TERRA – PRIMO (SOFFITTA) E BOX AUTO/GARAGE CON ANNESSA AREA DI MANOVRA AL PIANO SOTTOSTRADA 1, INT. C..... | 7  |
| COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 .....   | 8  |
| Titolarità.....  | 9  |
| <b>Bene N° 1 – BENEn°2 - BENE n° 3</b> .....   | 9  |
| Confini .....  | 9  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via delle Pantanelle n° 14, interno A, piano Sottostrada 1 -Terra – Primo (SOFFITTA) E BOX AUTO/GARAGE CON ANNESSA AREA DI MANOVRA PIANO SOTTOSTRADA 1, INT. A.....     | 9  |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via delle Pantanelle n° 14, interno B, piano Sottostrada 1-Terra – Primo (SOFFITTA) E BOX AUTO/GARAGE CON ANNESSA AREA DI MANOVRA, PIANO SOTTOSTRADA 1, INT. B.....     | 10 |
| <b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via delle Pantanelle n° 14, interno C, piano Sottostrada 1-Terra–Primo (SOFFITTA) E BOX AUTO/GARAGE CON ANNESSA AREA DI MANOVRA, PIANO SOTTOSTRADA, INT. C.....         | 10 |
| Consistenza .....  | 11 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via delle Pantanelle n° 14, interno a, piano Sottostrada 1- Terra – Primo (SOFFITTA) E BOX AUTO/GARAGE CON ANNESSA AREA DI MANOVRA, PIANO SOTTOSTRADA 1, INTERNO a..... | 11 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via delle Pantanelle n° 14, interno b, piano Sottostrada 1- Terra – Primo (SOFFITTA) E BOX AUTO/GARAGE CON ANNESSA AREA DI MANOVRA, PIANO SOTTOSTRADA 1, INTERNO b..... | 12 |
| <b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via delle Pantanelle n° 14, interno C, piano Sottostrada 1-Terra– Primo (SOFFITTA) E BOX AUTO/GARAGE CON ANNESSA AREA DI MANOVRA, PIANO SOTTOSTRADA 1, INTERNO C.....   | 13 |
| Cronistoria Dati Catastali .....   | 14 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via delle Pantanelle n° 14, interno a, piano Sottostrada 1 -Terra – Primo (SOFFITTA) E BOX AUTO/GARAGE CON ANNESSA AREA DI MANOVRA, PIANO SOTTOSTRADA 1, INTERNO a..... | 14 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via delle Pantanelle n° 14, interno B, piano Sottostrada 1- Terra – Primo (SOFFITTA) E BOX AUTO/GARAGE CON ANNESSA AREA DI MANOVRA, PIANO SOTTOSTRADA 1, INTERNO B..... | 15 |



|   |    |
|---|----|
| <b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via delle Pantanelle n° 14, interno C, piano Sottostrada 1-Terra-Primo (SOFFITTA) E BOX AUTO/GARAGE CON ANNESSA AREA DI MANOVRA, PIANO SOTTOSTRADA 1, INTERNO C.....     | 16 |
| Dati Catastali.....   | 17 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via delle Pantanelle n° 14, interno a, piano Sottostrada 1-Terra - Primo (SOFFITTA) E BOX AUTO/GARAGE CON ANNESSA AREA DI MANOVRA, PIANO SOTTOSTRADA 1, INTERNO a.....   | 17 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via delle Pantanelle n° 14, interno B, piano Sottostrada 1 - Terra - Primo (SOFFITTA) E BOX AUTO/GARAGE CON ANNESSA AREA DI MANOVRA, PIANO SOTTOSTRADA 1, INTERNO B..... | 18 |
| <b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via delle Pantanelle n° 14, interno C, piano Sottostrada 1-Terra-Primo (SOFFITTA) E BOX AUTO/GARAGE CON ANNESSA AREA DI MANOVRA, PIANO SOTTOSTRADA 1, INTERNO C.....     | 20 |
| Precisazioni.....   | 21 |
| <b>Bene N° 1 - BENE n° 2- BENE n° 3</b> .....   | 21 |
| Patti .....   | 25 |
| <b>Bene N° 1 - BENE N° 2 - BENE N° 3</b> .....  | 25 |
| Stato conservativo.....   | 25 |
| <b>Bene N° 1 - BENE N° 2- BENE N° 3</b> .....   | 25 |
| Parti Comuni.....   | 25 |
| <b>Bene N° 1 - BENE N° 2 -BENE N° 3</b> .....   | 25 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....  | 26 |
| <b>Bene N° 1 - BENE n° 2- BENE N° 3</b> .....   | 26 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....   | 26 |
| <b>Bene N° 1 - BENE N° 2- BENE N° 3</b> .....   | 26 |
| Stato di occupazione.....   | 31 |
| <b>Bene N° 1 -BENE N° 2- BENE N° 3</b> .....  | 31 |
| Provenienze Ventennali.....   | 31 |
| <b>Bene N° 1 - BENE N° 2- BENE N° 3</b> .....   | 31 |
| Formalità pregiudizievoli.....  | 32 |
| <b>Bene N° 1 - BENE N° 2 - BENE N° 3</b> .....  | 32 |
| Normativa urbanistica.....  | 33 |
| <b>Bene N° 1 - BENE N° 2- BENE N° 3</b> .....   | 33 |
| Regolarità edilizia.....  | 33 |
| <b>Bene N° 1 - BENE N° 2- BENE N° 3</b> .....   | 33 |
| Vincoli od oneri condominiali .....   | 38 |
| <b>Bene N° 1 - BENE N° 2- BENE N° 3</b> .....   | 38 |
| Stima / Formazione lotti.....   | 38 |
| Riepilogo bando d'asta .....  | 45 |
| <b>Lotto UNICO</b> .....  | 45 |



|  |    |
|--|----|
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 364/2023 del R.G.E.....                      | 50 |
| <b>LOTTO UNICO (Bene 1 + Bene 2 + Bene 3) - Prezzo base d'asta: € 294.000,00</b> ..... | 50 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....                          | 53 |
| <b>Bene n° 1 - Bene n° 2 - Bene n° 3</b> .....   | 53 |



## INCARICO

---

All'Udienza del 03/01/2024, il sottoscritto Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, email : geom.ciroromaggioli@gmail.com, pec : \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*@geopec.it, Tel. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

Come da atto di pignoramento immobiliare regolarmente notificato alla ZIF S.R.L., il compendio immobiliare di proprietà della stessa, sito in Nettuno, Via Pantanelle, 14 (catastalmente Via delle Pantanelle, 14), è costituito da :

- 1) villino (A/7) di vani 4,5, N.C.E.U. foglio 2, part. 104, sub. 503;
- 2) autorimessa (C/6) di 54 mq., N.C.E.U. foglio 2, part. 104, sub. 506;
- 3) villino (A/7) di vani 4,5, N.C.E.U. foglio 2, part. 104, sub. 504;
- 4) autorimessa (C/6) di 58 mq., N.C.E.U. foglio 2, part. 104, sub. 507;
- 5) villino (A/7) di vani 4,5, N.C.E.U. foglio 2, part. 104, sub. 505;
- 6) autorimessa (C/6) di 55 mq., N.C.E.U. foglio 2, part. 104, sub. 508;
- 7) ente Urbano di mq. 2.521 N.C.T. foglio 2 par. 104

Il compendio immobiliare è quindi costituito da numero sei (6) unità immobiliari, di cui tre (3) abitative censite in Categoria A/7, poste ai Piani Sottostrada 1, Terra e Primo – Soffitta, e tre (3) unità immobiliari non abitative censite in Categoria C/6, poste al Piano Sottostrada 1, oltre all'Ente Urbano di mq. 2.521.

Precisa il C.T.U. che l'immobile pignorato descritto al numero 7 dell'elenco (Ente Urbano di 2.521 mq., N.C.T. foglio 2 part. 104), rappresenta, l'area di sedime dell'intero fabbricato, le corti esclusive annesse ai singoli villini nonchè i B.C.N.C.(Beni Comuni Non Censibili), **NON SARA' OGGETTO DI VALUTAZIONE.**

Quindi i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via delle Pantanelle n° 14, interno A, piano Sottostrada 1 - Terra – Primo/Soffitta e Box auto/Garage con annessa area di manovra , piano Sottostrada 1, **interno A**;
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via delle Pantanelle n° 14, interno B, piano Sottostrada 1 - Terra – Primo/ Soffitta e Box auto/Garage con annessa area di manovra , piano Sottostrada 1, **interno B**;
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via delle Pantanelle n° 14, interno C, piano Sottostrada 1 - Terra – Primo/Soffitta e Box Auto/Garage con annessa area di manovra , piano Sottostrada 1, **interno C**;



## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DELLE PANTANELLE N° 14, INTERNO A, PIANO SOTTOSTRADA 1-TERRA -PRIMO (SOFFITTA) E BOX AUTO/GARAGE CON ANNESSA AREA DI MANOVRA, AL PIANO SOTTOSTRADA 1, INT. A**

---

Porzioni immobiliari facenti parte di un compendio immobiliare, sito nel Comune di Nettuno (RM), con accesso da Via delle Pantanelle n° 14, costituito da sei unità immobiliari, di cui tre unità abitative, poste ai Piani Sottotrada 1, Terra e Primo (Soffitte) e tre unità immobiliari non abitative, e precisamente oggetto del seguente **BENE 1**:

**- Abitazione distinta con l'interno "A" articolato su tre piani:**

- Piano Terra, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno, camera e scala di collegamento ai piani sottotrada 1 e primo (soffitta) , oltre ad un portico, balcone a livello ed una corte di pertinenza esclusiva così come materializzata in loco con recinzione muratura di blocchetti di tufo;

- Piano Primo (Soffitta), da progetto autorizzato risulta a destinazione d'uso non residenziale, nonché vano soffitta, locale tecnico, sottotetto non praticabile, oltre ad un terrazzo a livello; mentre da rilievo dello stato dei luoghi è composto da : due camere, un disimpegno ed un bagno, e scala di collegamento proveniente dal piano terra, oltre a balcone a livello e portico;

- Piano Sottotrada 1, da progetto autorizzato risulta composto da :cantina, magazzino e ripostiglio; mentre dal rilievo dello stato dei luoghi è composto da : salone rustico , wc e scala di collegamento proveniente dal piano terra;

il tutto Censito in Catasto fabbricati al foglio 2 particella 104 sub. 503, **interno A**, Categoria A/7, Classe 3<sup>^</sup>, Consistenza 4,5 Vani, Rendita Catastale € 720,46 ;

- Box auto/Garage al Piano Sottotrada 1 distinto con l'**interno A**, composto da unico locale con annessa area di manovra; censito in Catasto fabbricati al foglio 2 particella 104 sub. 506, interno A,Categoria C/6, Classe 2<sup>^</sup>, Consistenza 54 mq, Rendita Catastale € 301,20.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DELLE PANTANELLE N° 14, INTERNO B, PIANO SOTTOSTRADA 1 -TERRA - PRIMO (SOFFITTA) E BOX AUTO/GARAGE CON ANNESSA AREA DI MANOVRA AL PIANO SOTTOSTRADA 1, INT. B**

---

Porzioni immobiliari facenti parte di un compendio immobiliare, sito nel Comune di Nettuno (RM), con accesso da Via delle Pantanelle n° 14, costituito da sei unità immobiliari, di cui tre unità abitative, poste ai Piani Sottotrada 1, Terra e Primo (Soffitte) e tre unità immobiliari non abitative, e precisamente oggetto del seguente **BENE 2**:



**- Abitazione distinta con l'interno "B" articolata su tre piani:**

- Piano Terra, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno, camera e scala di collegamento ai piani sottostrada 1 e primo (soffitta), oltre ad un portico, balcone a livello ed una corte di pertinenza esclusiva così come materializzata in loco con recinzione muratura di blocchetti di tufo;

- Piano Primo (Soffitta), da progetto autorizzato risulta a destinazione d'uso non residenziale, nonché vano soffitta, locale tecnico, sottotetto non praticabile, oltre ad un terrazzo a livello; mentre da rilievo dello stato dei luoghi è composto da : due camere, un disimpegno ed un bagno, e scala di collegamento proveniente dal piano terra, oltre a balcone a livello e portico;

- Piano Sottostrada 1, da progetto autorizzato risulta composto da: cantina, magazzino e ripostiglio; mentre dal rilievo dello stato dei luoghi è composto da : salone rustico , wc e scala di collegamento proveniente dal piano terra;

il tutto Censito in Catasto fabbricati al foglio 2 particella 104 sub. 504, interno B, Categoria A/7, Classe 3<sup>^</sup>, Consistenza 4,5 Vani, Rendita Catastale € 720,46 ;

- Box auto/Garage al Piano Sottostrada 1 distinto con la l'interno **B**, composto da unico locale con annessa area di manovra; censito in Catasto fabbricati al foglio 2 particella 104 sub 507, interno B, Categoria C/6, Classe 2<sup>^</sup>, Consistenza 58 mq, Rendita Catastale € 323,51.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DELLE PANTANELLE N° 14, INTERNO C, PIANO SOTTOSTRADA 1 – TERRA – PRIMO (SOFFITTA) E BOX AUTO/GARAGE CON ANNESSA AREA DI MANOVRA AL PIANO SOTTOSTRADA 1, INT. C**

Porzioni immobiliari facenti parte di un compendio immobiliare, sito nel Comune di Nettuno (RM), con accesso da Via delle Pantanelle n° 14, costituito da sei unità immobiliari, di cui tre unità abitative , poste ai Piani Sottostrada 1, Terra e Primo (Soffitte) e tre unità immobiliari non abitative, e precisamente oggetto del seguente **BENE 3**:

**- Abitazione distinta con l'interno "C" articolato su tre piani:**

- Piano Terra, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno, camera e scala di collegamento ai piani sottostrada 1 e primo (soffitta), oltre ad un portico, balcone a livello ed una corte di pertinenza esclusiva così come materializzata in loco con recinzione muratura di blocchetti di tufo;

- Piano Primo (Soffitta), da progetto autorizzato risulta a destinazione d'uso non residenziale, nonché vano soffitta, locale tecnico, sottotetto non praticabile, oltre ad un terrazzo a livello; mentre da rilievo dello stato dei luoghi è composto da : due camere, un disimpegno ed un bagno, e scala di collegamento proveniente dal piano terra, oltre a balcone a livello e portico;



- Piano Sottostrada 1, da progetto autorizzato risulta composto da :cantina, magazzino e ripostiglio; mentre dal rilievo dello stato dei luoghi è composto da : salone rustico , wc e scala di collegamento proveniente dal piano terra;

il tutto Censito in Catasto fabbricati al foglio 2 particella 104 sub. 505, **interno C**, Categoria A/7, Classe 3^, Consistenza 4,5 Vani, Rendita Catastale € 720,46 ;

- Box auto/Garage al Piano Sottostrada 1 distinto con l'**interno C**, composto da unico locale con annessa area di manovra; censito in Catasto fabbricati al foglio 2 particella 104 sub. 508, **interno C** Categoria C/6, Classe 2^, Consistenza 55 mq, Rendita Catastale € 306,78.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

### **BENE N° 1 – BENE N° 2- BENE N° 3**

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

I dati riportati nell'**ATTO DI PIGNORAMENTO** (vedasi all.02 ) sono corretti.

L'**ATTO DI PIGNORAMENTO** è stato trascritto correttamente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 20/10/2023 ai numeri 57163 di registro generale e 40657 di registro particolare, e regolarmente notificato alla società esecutata in data 20/09/2023

Si fa presente inoltre che nel fascicolo esaminato è presente:

- l'**ATTO DI PRECETTO** è stato regolarmente notificato alla società esecutata in data 25/07/2023.
- il **CERTIFICATO NOTARILE** (vedasi all. 03 ) redatta dal Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* notaio in Perugia, attestante le risultanze delle visure dei Registri Immobiliari e delle visure catastali, con l'Atto di Pignoramento.
- l'**UDIENZA DI AUTORIZZAZIONE** alla vendita è fissata in data 21/03/2024 (vedasi all. 01)
- la **RELAZIONE PRELIMINARE** fornita dall'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del foro di Velletri (RM) (vedasi all. 04)
- il **CUSTODE** nominato della presente procedura è l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del foro di Velletri (vds all. 01)





## TITOLARITÀ

---

### BENE N° 1 – BENEN°2 - BENE N° 3

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

Gli immobili oggetto del seguente lotto risultano essere di proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, c.f. come riportato nell'Atto di Compravendita a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma del 18/07/2006 (vedasi all. 05), repertorio n° 1539, raccolta n° 1115, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 - in data 19/07/2006 al n.28869 di formalità.

Sull'atto di Compravendita sopra citato a pagina 1 è riportato che la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, , dichiarava di essere di Amministratore Unico e Legale rappresentante della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## CONFINI

---

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DELLE PANTANELLE N° 14, INTERNO A, PIANO SOTTOSTRADA 1 -TERRA – PRIMO (SOFFITTA) E BOX AUTO/GARAGE CON ANNESSA AREA DI MANOVRA PIANO SOTTOSTRADA 1, INT. A

---

Gli immobili oggetto della presente così come anche riportato nell'elaborato planimetrico protocollo n. RM1173477 del 30/07/2009 (vedasi all. 15) e nell'Estratto di mappa (vedasi all. 14) confinano rispettivamente con :

- l'abitazione posta al piano terra- primo (soffitta) e sottostrada 1, distinta con l'**interno "A"** (censita in catasto al foglio 2 particella 104 sub. 503) confina con proprietà foglio 2 particella 114, con proprietà foglio 2 particella 115 e 107, con abitazione distinta con l'interno "B" (censita in catasto al foglio 2 particella 104 sub. 504), con abitazione distinta con l'interno "C" (censita in catasto al foglio 2 particella 104 sub. 505) ed area comune (censita in catasto al foglio 2 particella 104 sub. 502 - bene comune non censibile), salvi altri.

- box auto/garage con annessa area di manovra posto al piano sottostrada 1 distinto con l'**interno "A"** (censito in catasto al foglio 2 particella 104 sub. 506), confina con il piano sottostrada 1 dell'abitazione distinta con l'interno "A" (censita in catasto al foglio 2 particella 104 sub. 503), salvi altri.



**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DELLE PANTANELLE N° 14, INTERNO B, PIANO SOTTOSTRADA 1-TERRA – PRIMO (SOFFITTA) E BOX AUTO/GARAGE CON ANNESSA AREA DI MANOVRA, PIANO SOTTOSTRADA 1, INT. B**

---

Gli immobili oggetto della presente così come anche riportato nell'elaborato planimetrico protocollo n. RM1173477 del 30/07/2009 (vedasi all. 15) e nell'Estratto di mappa (vedasi all. 14) confinano rispettivamente con :

- l'abitazione posta al piano terra- primo (soffitta) e sottostrada 1, distinta con l'**interno "B"** (censita in catasto al foglio 2 particella 104 sub. 504) confina con abitazione distinta con l'interno "A" (censita in catasto al foglio 2 particella 104 sub. 503), abitazione distinta con l'interno "C" (censita in catasto al foglio 2 particella 104 sub. 505) ed area comune (censita in catasto al foglio 2 particella 104 sub. 502 - bene comune non censibile), salvi altri.

- box auto/garage con annessa area di manovra posto al piano sottostrada 1 distinto con l'**interno "B"** (censito in catasto al foglio 2 particella 104 sub. 507), confina con il piano sottostrada 1 dell'abitazione distinta con l'interno "B" (censita in catasto al foglio 2 particella 104 sub 504), salvi altri.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DELLE PANTANELLE N° 14, INTERNO C, PIANO SOTTOSTRADA 1-TERRA-PRIMO (SOFFITTA) E BOX AUTO/GARAGE CON ANNESSA AREA DI MANOVRA, PIANO SOTTOSTRADA, INT. C**

---

Gli immobili oggetto della presente così come anche riportato nell'elaborato planimetrico protocollo n. RM1173477 del 30/07/2009 (vedasi all. 15) e nell'Estratto di mappa (vedasi all. 14) confinano rispettivamente con :

- l'abitazione posta piano terra- primo e sottostrada 1, distinta con l'**interno "C"** (censita in catasto al foglio 2 particella 104 sub. 505) confina con proprietà foglio 2 particella 107, con abitazione distinta con l'interno "B" (censita in catasto al foglio 2 particella 104 sub. 504), con abitazione distinta con l'interno "A" (censita in catasto al foglio 2 particella 104 sub. 503) ed area comune (censita in catasto al foglio 2 particella 104 sub. 502 - bene comune non censibile), salvi altri.

- box auto/garage con annessa area di manovra posto al piano sottostrada 1 distinto con l'**interno "C"** (censito in catasto al foglio 2 particella 104 sub. 508), confina con il piano sottostrada 1 dell'abitazione distinta con l'interno "C" (censita in catasto al foglio 2 particella 104 sub. 505)



## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DELLE PANTANELLE N° 14, INTERNO A, PIANO SOTTOSTRADA 1- TERRA – PRIMO (SOFFITTA) E BOX AUTO/GARAGE CON ANNESSA AREA DI MANOVRA, PIANO SOTTOSTRADA 1, INTERNO A**

| Destinazione   | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza      | Piano          |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|--------------|----------------|
| Abitazione   | 47,84 mq         | 63,00 mq         | 1            | 63,00 mq                 | 2,70 m       | Terra          |
| Balcone scoperto   | 14,12 mq         | 14,12 mq         | 0,25         | 3,53 mq                  | 0,00 m       | Terra          |
| Portico  | 11,93 mq         | 11,93 mq         | 0,35         | 4,18 mq                  | 0,00 m       | Terra          |
| Abitazione non autorizzata (destinazione d'uso autorizzata non residenziale) | 35,94 mq         | 49,97 mq         | 0,33         | 16,49 mq                 | 2,33 m       | Primo/soffitta |
| Portico  | 12,21 mq         | 12,21 mq         | 0,35         | 4,27 mq                  | 0,00 m       | Primo          |
| Balcone scoperto   | 10,73 mq         | 10,73 mq         | 0,25         | 2,68 mq                  | 0,00 m       | Primo          |
| Abitazione non autorizzata (destinazione d'uso autorizzata non residenziale) | 74,94 mq         | 86,60 mq         | 0,50         | 43,30 mq                 | Media 3,19 m | Sottostrada 1  |
| Box auto/Garage  | 55,55 mq         | 62,22 mq         | 0,40         | 24,89 mq                 | 2,72 m       | Sottostrada 1  |
| Area di manovra  | 73,80 mq         | 82,97 mq         | 0,10         | 8,30 mq                  | 2,72 m       | Sottostrada 1  |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>                                      |                  |                  |              | <b>170,64 mq</b>         |              |                |
| <b>Incidenza condominiale:</b>   |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b>     |                |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b>                                 |                  |                  |              | <b>170,64 mq</b>         |              |                |

### L' abitazione pignorata distinta con l'interno "A" articolata su tre piani con scala interna :

- piano terra composto da :soggiorno con angolo cottura (mq. 24,67), disimpegno (mq. 1,62), ripostiglio (0,90 mq), bagno (5,77 mq), camera (mq. 14,88) e così per un totale di Superficie Utile interna di (mq.47,84) e per una Superficie Lorda di mq. 63,00 oltre ad un portico di mq. 11,93 ed un balcone a livello di mq. 14,12 ed una corte di pertinenza esclusiva, così come materializzata in loco con recinzione muratura di blocchetti di tufo;

- piano primo (Soffitta). da progetto autorizzato risulta a destinazione d'uso non residenziale, nonchè vano soffitta, locale tecnico, sottotetto non praticabile, disimpegno oltre ad portico ed balcone a livello; mentre da rilievo dello stato dei luoghi è composto da : camera (mq. 13,84), camera (mq. 9,90), disimpegno (mq. 5,15), bagno (mq. 7,05) e così per un totale Superficie Netta Non Residenziale di mq. 35,94 e per un Superficie Lorda di mq. 49,97 oltre ad un balcone a livello di (mq. 10,73) ed un portico di (mq. 12,21);

- piano sottostrada 1, da progetto autorizzato risulta composto da cantina, magazzino e ripostiglio; mentre dal rilievo dello stato dei luoghi è composto da salone rustico (mq. 27,28), salone rustico (mq. 17,86), salone rustico (mq. 24,26) e bagno (mq. 5,54) e così per un totale di Superficie Netta di mq. 74,94 e per una Superficie Lorda di mq. 86,60;



Il box auto/ garage al piano sottostrada 1 distinto con l'interno "A" presenta una superficie Netta di mq. 55,55 e per una Superficie Lorda di mq. 62,22, l'area di manovra annessa presenta una Superficie netta di mq. 73,80 e Superficie lorda di mq. 82,97;

**Con l'applicazione degli opportuni coefficienti in base alla destinazione d'uso dei vani, viene utilizzata per la stima una superficie convenzionale di mq 170,64.**

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DELLE PANTANELLE N° 14, INTERNO B, PIANO SOTTOSTRADA 1- TERRA - PRIMO (SOFFITTA) E BOX AUTO/GARAGE CON ANNESSA AREA DI MANOVRA, PIANO SOTTOSTRADA 1, INTERNO B**

| Destinazione   | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza      | Piano         |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|--------------|---------------|
| Abitazione   | 50,19 mq         | 64,80 mq         | 1            | 64,80 mq                 | 2,70 m       | Terra         |
| Balcone scoperto   | 14,95 mq         | 14,95 mq         | 0,25         | 3,74 mq                  | 0,00 m       | Terra         |
| Portico  | 14,65 mq         | 14,65 mq         | 0,35         | 5,13 mq                  | 0,00 m       | Terra         |
| Abitazione non autorizzata (destinazione d'uso autorizzata non residenziale) | 35,94 mq         | 49,85 mq         | 0,33         | 16,45 mq                 | 2,33 m       | Primo         |
| Portico  | 14,47 mq         | 14,47 mq         | 0,35         | 5,06 mq                  | 0,00 m       | Primo         |
| Balcone scoperto   | 10,62 mq         | 10,62 mq         | 0,25         | 2,65 mq                  | 0,00 m       | Primo         |
| Abitazione non autorizzata (destinazione d'uso autorizzata non residenziale) | 73,89 mq         | 98,60 mq         | 0,50         | 49,30 mq                 | Media 3,17 m | Sottostrada 1 |
| Box auto/Garage  | 60,57 mq         | 67,16 mq         | 0,40         | 26,86 mq                 | 2,76 m       | Sottostrada 1 |
| Area di manovra  | 75,98 mq         | 83,20 mq         | 0,10         | 8,32 mq                  | 2,76 m       | Sottostrada 1 |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>                                      |                  |                  |              | <b>182,31 mq</b>         |              |               |
| <b>Incidenza condominiale:</b>   |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b>     |               |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b>                                 |                  |                  |              | <b>182,31 mq</b>         |              |               |

**L'abitazione pignorata distinta con l'interno "B" articolata su tre piani con scala interna:**

- piano terra composto da soggiorno con angolo cottura (mq. 26,87), disimpegno (mq. 1,62), ripostiglio (1,39 mq), bagno (5,94 mq), camera (mq. 14,37) e così per un totale di Superficie Utile interna di (mq.50,19) e per una Superficie Lorda di mq. 64,80 oltre ad un portico di mq. 14,65 ed un balcone a livello di mq. 14,95 ed una corte di pertinenza esclusiva così come materializzata in loco con recinzione muratura di blocchetti di tufo;

- piano primo da progetto autorizzato risulta a destinazione d'uso non residenziale, nonché vano soffitta, locale tecnico, sottotetto non praticabile, disimpegno oltre ad portico ed balcone a livello; mentre da rilievo dello stato dei luoghi è composto da camera (mq. 13,66), camera (mq. 10,30), disimpegno (mq. 5,54), bagno (mq. 6,44) e così per un totale Superficie Netta Non Residenziale di mq. 35,94 e per un Superficie Lorda di mq. 49,85 oltre ad un balcone a livello di (mq. 10,62) ed un portico di (mq. 14,47);



- piano sottostrada 1 da progetto autorizzato risulta composto da cantina, magazzino e ripostiglio; mentre dal rilievo dello stato dei luoghi è composto da salone rustico con angolo cottura (mq. 27,94), salone rustico (mq. 17,94), salone rustico (mq. 21,96) e WC (mq. 6,05) e così per un totale di Superficie Netta di mq. 73,89 e per una Superficie Lorda di mq. 98,60;

Il box auto/garage al piano sottostrada 1 distinto con l'interno "B" presenta una superficie Netta di mq. 60,57 e per una Superficie Lorda di mq. 67,16 con annessa area di manovra di Superficie netta di mq. 75,98 e Superficie lorda di mq. 83,20;

**Con l'applicazione degli opportuni coefficienti in base alla destinazione d'uso dei vani, viene utilizzata per la stima una superficie convenzionale di mq 182,31.**

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DELLE PANTANELLE N° 14, INTERNO C, PIANO SOTTOSTRADA 1-TERRA- PRIMO (SOFFITTA) E BOX AUTO/GARAGE CON ANNESSA AREA DI MANOVRA, PIANO SOTTOSTRADA 1, INTERNO C**

| Destinazione   | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza      | Piano         |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|--------------|---------------|
| Abitazione   | 48,93 mq         | 64,26 mq         | 1            | 64,26 mq                 | 2,70 m       | Terra         |
| Balcone scoperto   | 14,84 mq         | 14,84 mq         | 0,25         | 3,71 mq                  | 0,00 m       | Terra         |
| Portico  | 15,43 mq         | 15,43 mq         | 0,35         | 5,40 mq                  | 0,00 m       | Terra         |
| Abitazione non autorizzata (destinazione d'uso autorizzata non residenziale) | 34,59 mq         | 49,41 mq         | 0,33         | 16,31 mq                 | 2,33 m       | Primo         |
| Portico  | 11,20 mq         | 11,20 mq         | 0,35         | 3,92 mq                  | 0,00 m       | Primo         |
| Balcone scoperto   | 19,10 mq         | 19,10 mq         | 0,25         | 4,78 mq                  | 0,00 m       | Primo         |
| Abitazione non autorizzata (destinazione d'uso autorizzata non residenziale) | 78,35 mq         | 94,36 mq         | 0,50         | 47,18 mq                 | Media 3,18 m | Sottostrada 1 |
| Garage   | 54,20 mq         | 70,54 mq         | 0,40         | 28,22 mq                 | 2,77 m       | Sottostrada 1 |
| Area di manovra  | 68,73 mq         | 77,20 mq         | 0,10         | 7,72 mq                  | 2,77 m       | Sottostrada 1 |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>                                      |                  |                  |              | <b>181,50 mq</b>         |              |               |
| <b>Incidenza condominiale:</b>   |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b>     |               |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b>                                 |                  |                  |              | <b>181,50 mq</b>         |              |               |

**L'abitazione pignorata distinta con l'interno "C" articolata su tre piani con scala interna:**

- piano terra composto da soggiorno con angolo cottura (mq. 25,30), disimpegno (mq. 1,44), ripostiglio (1,10 mq), bagno (6,14 mq), camera (mq. 14,95) e così per un totale di Superficie Utile interna di (mq.48,93) e per una Superficie Lorda di mq. 64,26 oltre ad un portico di mq. 15,43 ed un balcone a livello di mq. 14,84 ed una corte di pertinenza esclusiva così come materializzata in loco con recinzione muratura di blocchetti di tufo;

- piano primo da progetto autorizzato risulta a destinazione d'uso non residenziale, nonché vano soffitta, locale tecnico, sottotetto non praticabile, disimpegno oltre ad portico ed un balcone a livello; mentre da rilievo dello



stato dei luoghi è composto da camera (mq. 13,66), camera (mq. 10,36), disimpegno (mq. 4,58), bagno (mq. 5,99) e così per un totale Superficie Netta Non Residenziale di mq. 34,59 e per un Superficie Lorda di mq 49,41 oltre ad un balcone a livello di (mq. 19,10) ed un portico di (mq. 11,20);

- piano sottostrada 1 da progetto autorizzato risulta composto da cantina, magazzino e ripostiglio; mentre dal rilievo dello stato dei luoghi è composto da salone rustico (mq. 26,16), salone rustico (mq. 17,54), salone rustico (mq. 28,30) e WC (mq. 6,35) e così per un totale di Superficie Netta di mq. 78,35 e per una Superficie Lorda di mq. 94,36;

Il box auto/garage al piano sottostrada 1 distinto con l'**interno "C"** presenta una superficie Netta di mq. 54,20 e per una Superficie Lorda di mq. 70,54 con annessa area di manovra di Superficie netta di mq. 68,73 e Superficie lorda di mq. 77,20;

**Con l'applicazione degli opportuni coefficienti in base alla destinazione d'uso dei vani , viene utilizzata per la stima una superficie convenzionale di mq 181,50.**

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DELLE PANTANELLE N° 14, INTERNO A, PIANO SOTTOSTRADA 1 -TERRA - PRIMO (SOFFITTA) E BOX AUTO/GARAGE CON ANNESSA AREA DI MANOVRA, PIANO SOTTOSTRADA 1, INTERNO A**

| Periodo                      | Proprietà  | Dati catastali  |
|------------------------------|--|---|
| Dal 30/07/2009 al 09/11/2015 | **** Omissis ****, proprietà per la quota di 1/1 | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 2, Part. 104, Sub. 506<br>Categoria C6<br>Cl.2^, Cons. 54 mq<br>Rendita € 310,20<br>Piano Sottostrada 1                    |
| Dal 30/07/2009 al 09/11/2015 | **** Omissis ****, proprietà per la quota di 1/1 | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 2, Part. 104, Sub. 503<br>Categoria A7<br>Cl.3^, Cons. 4,5<br>Rendita € 720,46<br>Piano Sottostrada 1- Terra - Primo       |
| Dal 09/11/2015 al 06/07/2024 | **** Omissis ****, proprietà per la quota di 1/1 | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 2, Part. 104, Sub. 506<br>Categoria C6<br>Cl.2^, Cons. 54 mq<br>Rendita € 310,20<br>Piano sottostrada 1                    |
| Dal 09/11/2015 al 06/07/2024 | **** Omissis ****, proprietà per la quota di 1/1 | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 2, Part. 104, Sub. 503<br>Categoria A7<br>Cl.3^, Cons. 4,5 vani<br>Rendita € 720,46<br>Piano Sottostrada 1 - Terra - Primo |

E' possibile vedere la cronistoria catastale anche dalle Visure storiche catastali allegate alla presente (vedasi all. 17)



**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DELLE PANTANELLE N° 14, INTERNO B, PIANO SOTTOSTRADA 1- TERRA – PRIMO (SOFFITTA) E BOX AUTO/GARAGE CON ANNESSA AREA DI MANOVRA, PIANO SOTTOSTRADA 1, INTERNO B**

| <b>Periodo</b>                             | <b>Proprietà</b>                                 | <b>Dati catastali</b>  |
|--|--|--|
| Dal <b>30/07/2009</b> al <b>30/06/2010</b> | **** Omissis ****, proprietà per la quota di 1/1 | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 2, Part. 104, Sub. 507<br>Categoria C6<br>Cl.1^, Cons. 58 mq<br>Rendita € 275,58<br>Piano Sottotrada 1  |
| Dal <b>30/07/2009</b> al <b>09/11/2015</b> | **** Omissis ****, proprietà per la quota di 1/1 | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 2, Part. 104, Sub. 504<br>Categoria A7<br>Cl.3^, Cons. 4,5<br>Rendita € 720,46<br>Piano Sottotrada 1- Terra - Primo                                     |
| Dal <b>30/06/2010</b> al <b>09/11/2015</b> | **** Omissis ****, proprietà per la quota di 1/1 | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 2, Part. 104, Sub. 507<br>Categoria C6<br>Cl.2^, Cons. 58 mq<br>Rendita € 323,51<br>Piano sottotrada 1  |
| Dal <b>09/11/2015</b> al <b>06/07/2024</b> | **** Omissis ****, proprietà per la quota di 1/1 | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 2, Part. 104, Sub. 507<br>Categoria C6<br>Cl.2^, Cons. 58<br>Superficie catastale 65 mq<br>Rendita € 323,51<br>Piano sottotrada 1                       |
| Dal <b>09/11/2015</b> al <b>06/07/2024</b> | **** Omissis ****, proprietà per la quota di 1/1 | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 2, Part. 104, Sub. 504<br>Categoria A7<br>Cl.3^, Cons. 4,5 vani<br>Superficie catastale 99 mq<br>Rendita € 720,46<br>Piano Sottotrada 1 - Terra - Primo |

E' possibile vedere la cronistoria catastale anche dalle Visure storiche catastali allegate alla presente (vedasi all. 18)



**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DELLE PANTANELLE N° 14, INTERNO C, PIANO SOTTOSTRADA 1-TERRA-PRIMO (SOFFITTA) E BOX AUTO/GARAGE CON ANNESSA AREA DI MANOVRA, PIANO SOTTOSTRADA 1, INTERNO C**

| <b>Periodo</b>                             | <b>Proprietà</b>                                 | <b>Dati catastali</b>  |
|--|--|--|
| Dal <b>30/07/2009</b> al <b>30/06/2010</b> | **** Omissis ****, proprietà per la quota di 1/1 | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 2, Part. 104, Sub. 508<br>Categoria C6<br>Cl.1^, Cons. 55 mq<br>Rendita € 261,33<br>Piano Sottotrada 1  |
| Dal <b>30/07/2009</b> al <b>09/11/2015</b> | **** Omissis ****, proprietà per la quota di 1/1 | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 2, Part. 104, Sub. 505<br>Categoria A7<br>Cl.3^, Cons. 4,5<br>Rendita € 720,46<br>Piano Sottotrada 1- Terra - Primo                                     |
| Dal <b>30/06/2010</b> al <b>09/11/2015</b> | **** Omissis ****, proprietà per la quota di 1/1 | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 2, Part. 104, Sub. 508<br>Categoria C6<br>Cl.2^, Cons. 55 mq<br>Rendita € 306,78<br>Piano sottotrada 1  |
| Dal <b>09/11/2015</b> al <b>06/07/2024</b> | **** Omissis ****, proprietà per la quota di 1/1 | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 2, Part. 104, Sub. 508<br>Categoria C6<br>Cl.2^, Cons. 55 mq<br>Superficie catastale 98 mq<br>Rendita € 306,78<br>Piano sottotrada 1                    |
| Dal <b>09/11/2015</b> al <b>06/07/2024</b> | **** Omissis ****, proprietà per la quota di 1/1 | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 2, Part. 104, Sub. 505<br>Categoria A7<br>Cl.3^, Cons. 4,5 vani<br>Superficie catastale 98 mq<br>Rendita € 720,46<br>Piano Sottotrada 1 - Terra - Primo |

E' possibile vedere la cronistoria catastale anche dalle Visure storiche catastali allegate alla presente (vedasi all. 19)





## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DELLE PANTANELLE N° 14, INTERNO A, PIANO SOTTOSTRADA 1-TERRA – PRIMO (SOFFITTA) E BOX AUTO/GARAGE CON ANNESSA AREA DI MANOVRA, PIANO SOTTOSTRADA 1, INTERNO A**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |                               |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------------------------------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |                               |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano                         | Graffato |
|                         | 2      | 104   | 503  |                     | A7        | 3^     | 4,5 vani    | 93 mq                | 720,46 € | Sottostrada 1 - Terra - Primo |          |
|                         | 2      | 104   | 506  |                     | C6        | 2^     | 54 mq       | 63 mq                | 310,2 €  | Sottostrada 1                 |          |

### Corrispondenza catastale

#### **ABITAZIONE INTERNO "A" DISTINTA IN CATASTO AL FOGLIO 2 PARTICELLA 104 SUB. 503**

Non sussiste corrispondenza tra la planimetrica catastale dell'abitazione **interno A** posta ai piani Terra- Primo (Soffitta) - Sottostrada 1, distinta in Catasto al foglio 2 particella 104 sub. 503, depositata in Catasto fabbricati di Roma con protocollo RM1173477 del 30/07/2009 (vedasi all. 17) per le seguenti difformità:

#### AL PIANO SOTTOSTRADA 1

- cambio di destinazione d'uso, in quanto da planimetria catastale sono presenti delle cantine, mentre dal rilievo dello stato dei luoghi sono presenti saloni rustici di cui uno con angolo cottura e WC;
- differenza di altezza in quanto il rilievo dello stato dei luoghi presenta in una porzione un'altezza di ml. 2,68 ed in un'altra porzione un'altezza di ml. 3,70, mentre sulla planimetria catastale è riportato 3,30;
- ampliamento di intercapedine;

#### AL PIANO TERRA

- diversa conformazione della scala per accesso al balcone
- Dal rilievo strumentale effettuato dallo scrivente CTU, fin dove possibile, è emerso uno sconfinamento a danno della particella 114 del Foglio 2, di proprietà di terzi estranei alla presente, ed a favore della corte del villino sub. 503 interno A; ed inoltre è stato ulteriore sconfinamento della corte a favore del sub 505 interno C ; quindi non vi è corrispondenza della corte esclusiva tra quella rappresentata nella planimetria catastale e quella rilevata con strumento professione in data 11/05/2024 .

Di fatto il cancello carrabile che porta alla rampa di accesso del piano Sottostrada 1 sub. 506, risulta essere stato realizzato sulla porzione di terreno oggetto di sconfinamento (porzione della particella 114), così come riportato nell'estratto di raffronto tra la planimetria di progetto allegata al P.d.C. n. 418/2005 ed il rilievo dello stato dei luoghi. Tale sconfinamento è posto all'interno della recinzione realizzata in blocchetti di cemento di cui sopra che di fatto divide le due proprietà (particelle 104 e 114).

#### AL PIANO PRIMO (Soffitta)

- cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale in quanto da planimetria catastale il piano primo è composto da locale tecnico, soffitta e sottotetto, mentre dal rilievo dello stato dei luoghi vi sono due camere ed un bagno;



- differenza di altezza in quanto il rilievo dello stato dei luoghi presenta un'altezza di ml 2,33, mentre sulla planimetria catastale è riportato ml. 2,20;
- diversa distribuzione degli spazi interni;

### **BOX AUTO/GARAGE INTERNO "A" DISTINTA IN CATASTO AL FOGLIO 2 PARTICELLA 104 SUB. 506**

Non sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale del Box Auto/Garage **interno A** posto al piano Sottostrada 1, distinta in catasto al foglio 2 particella 104 sub. 506 depositata in Catasto fabbricati di Roma con protocollo RM1173477 del 30/07/2009 per le seguenti difformità:

- **l'area di manovra è unita di fatto con il garage /box auto**, in quanto non è stato realizzato il muro di divisione con le due porte di accesso al garage/box auto;
- differenza di altezza in quanto il rilievo dello stato dei luoghi presenta un'altezza di ml 2,72 mentre sulla planimetria catastale è riportato 2,60;

Precisa lo scrivente che l'area di manovra è riportata nella stessa scheda catastale del garage/box auto, mentre nella visura catastale è riportata come "**consistenza catastale**" soltanto quella del garage/box auto.

Non si è proceduto ad effettuare le variazioni catastali in quanto la maggior parte delle difformità sia per il sub. 503 (abitazione) e il sub 506 (box auto/garage), non sono sanabili con la normativa urbanistica vigente, e quindi occorre ripristinare lo stato di progetto autorizzato come da elaborato grafico allegato al Permesso di Costruire n. 418/2005 rilasciato in data 04/10/2005; ed inoltre dal rilievo strumentale effettuato dallo scrivente C.T.U. fin dove possibile, causa l'alta vegetazione presente nella parte finale della recinzione lato dei lotti sub. 503-505 verso la particella 107, è emersa una **non corrispondenza della corte esclusiva** tra quella rappresentata nella planimetria catastale e quella rilevata con strumento professione in data 11/05/2024. (vedasi all. 31)

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DELLE PANTANELLE N° 14, INTERNO B, PIANO SOTTOSTRADA 1 – TERRA – PRIMO (SOFFITTA) E BOX AUTO/GARAGE CON ANNESSA AREA DI MANOVRA, PIANO SOTTOSTRADA 1, INTERNO B**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |                |             |                      |          |                               |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|----------------|-------------|----------------------|----------|-------------------------------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |                |             |                      |          |                               |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe         | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano                         | Graffato |
|                         | 2      | 104   | 504  |                     | A7        | 3 <sup>^</sup> | 4,5 vani    | 99 mq                | 720,46 € | Sottostrada 1 - Terra - Primo |          |
|                         | 2      | 104   | 507  |                     | C6        | 2 <sup>^</sup> | 58 mq       | 65 mq                | 323,51 € | Sottostrada 1                 |          |

#### **Corrispondenza catastale**

### **ABITAZIONE INTERNO "B" DISTINTA IN CATASTO AL FOGLIO 2 PARTICELLA 104 SUB. 504**

Non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale dell'abitazione **interno B** posta ai piani Terra- Primo (Soffitta) - Sottostrada 1, distinta in catasto al foglio 2 particella 104 sub. 504 depositata in Catasto Fabbricati di Roma con protocollo RM1173477 del 30/07/2009 (vedasi all. 18) per le seguenti difformità:

AL PIANO SOTTOSTRADA 1

- cambio di destinazione d'uso, in quanto da planimetria catastale sono presenti delle cantine mentre dal rilievo dello stato dei luoghi sono presenti saloni rustici di cui uno con angolo cottura, ed un WC;



- differenza di altezza in quanto il rilievo dello stato dei luoghi presenta in una porzione una un'altezza di ml 2,66 ed in un'altra porzione un'altezza di ml. 3,68, mentre sulla planimetria catastale è riportato 3,30;
- ampliamento di intercapedine;

#### AL PIANO TERRA

- diversa conformazione della scala per accesso al balcone
- non vi è corrispondenza della corte esclusiva tra quella rappresentata nella planimetria catastale e quella rilevata con strumento professione in data 11/05/2024, in quanto è emerso una sconfinamento verso il sub 503 interna A e sub 502 (B.C.N.C) e sub 501 (B.C.N.C).

#### AL PIANO PRIMO (Soffitta)

- cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale in quanto da planimetria catastale il piano - cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale in quanto da planimetria catastale il piano primo è composto da locale tecnico, soffitta e sottotetto, mentre dal rilievo dello stato dei luoghi vi sono due camere ed un bagno;
- differenza di altezza in quanto il rilievo dello stato dei luoghi presenta un'altezza di ml 2,33, mentre sulla planimetria catastale è riportato ml. 2,20;
- diversa distribuzione degli spazi interni;

#### **BOX AUTO/GARAGE INTERNO "B" DISTINTA IN CATASTO AL FOGLIO 2 PARTICELLA 104 SUB 507**

Non sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale del Box Auto/Garage **interno B** posto al piano Sottotrada 1, distinta in catasto al foglio 2 particella 104 sub. 507 depositata in catasto fabbricati di Roma con protocollo RM1173477 del 30/07/2009 per le seguenti difformità:

- **l'area di manovra è unita di fatto con il garage /box auto**, in quanto non è stato realizzato il muro di divisione con le due porte di accesso al garage/box auto;
- differenza di altezza in quanto il rilievo dello stato dei luoghi presenta un'altezza di ml 2,76 mentre sulla planimetria catastale è riportato 2,60;

Precisa lo scrivente che l'area di manovra è riportata nella stessa scheda catastale del garage/box auto, mentre nella visura catastale è riportata come "**consistenza catastale**" soltanto quella del garage/box auto.

Non si è proceduto ad effettuare le variazioni catastali in quanto la maggior parte delle difformità sia per il sub 504 (abitazione) e il sub 507 (box auto/garage), non sono sanabili con la normativa urbanistica vigente, e quindi occorre ripristinare lo stato di progetto autorizzato come da elaborato grafico allegato al Permesso di Costruire n. 418/2005 rilasciato in data 04/10/2005; inoltre è emersa una **non corrispondenza della corte esclusiva tra quella rappresentata nella planimetria catastale e quella rilevata con strumento professione in data 11/05/2024. (vedasi all. 33)**



**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DELLE PANTANELLE N° 14, INTERNO C, PIANO SOTTOSTRADA 1-TERRA-PRIMO (SOFFITTA) E BOX AUTO/GARAGE CON ANNESSA AREA DI MANOVRA, PIANO SOTTOSTRADA 1, INTERNO C**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |                |             |                      |          |                               |          |  |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|----------------|-------------|----------------------|----------|-------------------------------|----------|--|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |                |             |                      |          |                               |          |  |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe         | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano                         | Graffato |  |
|                         | 2      | 104   | 505  |                     | A7        | 3 <sup>^</sup> | 4,5 vani    | 98 mq                | 720,46 € | Sottostrada 1 - Terra - Primo |          |  |
|                         | 2      | 104   | 508  |                     | C6        | 2 <sup>^</sup> | 55 mq       | 98 mq                | 306,78 € | sottostrada 1                 |          |  |

**Corrispondenza catastale**

**ABITAZIONE INTERNO "C" DISTINTA IN CATASTO AL FOGLIO 2 PARTICELLA 104 SUB. 505**

Non sussiste corrispondenza tra la planimetrica catastale dell'abitazione **interno C** posta ai piani Terra- Primo (Soffitta) - Sottostrada 1, distinta in catasto al foglio 2 particella 104 sub. 505 depositata in catasto fabbricati di Roma con protocollo RM1173477 del 30/07/2009 (vedasi all. 19) per le seguenti difformità:

**AL PIANO SOTTOSTRADA 1**

- cambio di destinazione d'uso, in quanto da planimetria catastale sono presenti delle cantine mentre dal rilievo dello stato dei luoghi sono presenti saloni rustici di cui uno con angolo cottura , ed un WC;
- differenza di altezza in quanto il rilievo dello stato dei luoghi presenta in una porzione una un'altezza di ml 2,67 ed in un'altra porzione un'altezza di ml. 3,69 mentre sulla planimetria catastale è riportato 3,30;
- ampliamento di intercapedine;

**AL PIANO TERRA**

- diversa conformazione della scala per accesso al balcone
- non vi è corrispondenza della corte esclusiva tra quella rappresentata nella planimetria catastale e quella rilevata con strumento professione in data 11/05/2024 , in quanto porzione di corte del sub 503 interno A risulta in loco unita con la corte del sub 505 interno C.

**AL PIANO PRIMO (soffitte)**

- cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale in quanto da planimetria catastale il piano primo è composto da locale tecnico, soffitta e sottotetto mentre dal rilievo dello stato dei luoghi vi sono due camere ed un bagno;
- differenza di altezza in quanto il rilievo dello stato dei luoghi presenta un'altezza di ml 2,33 mentre sulla planimetria catastale è riportato 2,20;
- diversa distribuzione degli spazi interni;

**BOX AUTO/GARAGE INTERNO "C" DISTINTA IN CATASTO AL FOGLIO 2 PARTICELLA 104 SUB 507**

Non sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale del Box Auto/Garage **interno C** posto al piano Sottostrada 1, distinta in catasto al foglio 2 particella 104 sub. 507 depositata in Catasto fabbricati di Roma con protocollo RM1173477 del 30/07/2009 per le seguenti difformità:

- **l'area di manovra è unita di fatto con il garage/box auto**, in quanto non è stato realizzato il muro di divisione con le due porte di accesso al garage/box auto;
- differenza di altezza in quanto il rilievo dello stato dei luoghi presenta un'altezza di ml 2,77 mentre sulla



planimetria catastale è riportato 2,60;

Precisa lo scrivente che l'area di manovra è riportata nella stessa scheda catastale del garage/box auto, mentre nella visura catastale è riportata come "**consistenza catastale**" soltanto quella del garage/box auto.

Non si è proceduto ad effettuare le variazioni catastali in quanto la maggior parte delle difformità sia per il sub. 505 (abitazione) e il sub 508. (garage), non sono sanabili con la normativa urbanistica vigente, e quindi occorre ripristinare lo stato di progetto autorizzato come da elaborato grafico allegato al Permesso di Costruire n. 418/2005 rilasciato in data 04/10/2005; ed inoltre dal rilievo strumentale effettuato dallo scrivente C.T.U., fin dove possibile causa l'alta vegetazione presente nella parte finale della recinzione lato dei lotti sub. 503-505, , è emersa una non corrispondenza della corte esclusiva tra quella rappresentata nella planimetria catastale e quella rilevata con strumento professione in data 11/05/02024. (vedasi all. 35)

## PRECISAZIONI

### BENE N° 1 – BENE N° 2- BENE N° 3

Il sottoscritto esperto, con pec del 08/01/2024 (vedasi all. n.06) inviata alla società Esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, fissava il sopralluogo presso n° 6 (sei) immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare siti in Nettuno (RM) con accesso da Via delle Pantanelle n° 14, per il giorno 22/01/2024 alle ore 09,30 circa.

Tale giorno il sottoscritto C.T.U unitamente ad un collaboratore ed al Custode nominato, Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si è recato sul luogo dove è sito il fabbricato composto dai 6 immobili oggetto di perizia.

Al prefissato sopralluogo ne la parte eseguita e ne una persona delegata era presente.

Si precisa inoltre che risultava impossibile accedere all'interno del compendio in quanto lungo il fronte strada denominato Via delle Pantanelle 14 ,era stata posta in opera una robusta recinzione metallica che non ne permetteva l'accesso.

Peraltro, anche ove fosse stato possibile superare tale sbarramento, la corte esterna ai villini risultava inaccessibile per la presenza di una folta aerea incolta ed evidentemente abbandonata da qualche anno, come anche gli immobili oggetto di procedura.

Prese informazioni in loco, siamo stati indirizzati alla vicina Azienda \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*ove ci si è recati per prendere informazioni sulla società eseguita e sull'eventuale presenza di persone presso gli immobili.

Qui siamo stati accolti dalla titolare Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quale ci ha confermato lo stato di abbandono totale dell'intero compendio e che la recinzione metallica è stata dalla fatta realizzare in quanto l'area in questione confinante con la pubblica Via sulla quale ne hanno il diritto di passaggio, era diventata una discarica di rifiuti.

La Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*si è comunque resa disponibile sia alla rimozione della recinzione, sia alla sua apertura all'occasione per il Custode e CTU.

Il tutto riportato nel Verbale di è primo accesso del 22/01/2024allegato alla presente (vedasi all.07) sottoscritto dal C.T.U.-

Per quanto sopra esposto, su richiesta del Custode Nominato Il G.R. in data 08/02/2024 autorizzava custode e stimatore accedere agli immobili pignorati e/o alla corte, ed inoltre autorizzava la necessaria azione di bonifica della zona, come da preventivo di ditta specializzata che verrà inviato in atti con autorizzazione altresì all'eccesso forzoso a mezzo di fabbro. (vedasi all. 08)

Lo scrivente C.T.U. in data 06/04/2024 riceveva comunicazione telefonica da parte del Custode Giudiziario



nominato Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quale riferiva che il giorno prima erano terminati i lavori di pulizia e bonifica della corte facente parte dell'immobile esecutato e quindi si poteva procedere ad effettuare il secondo accesso per lo scrivente per l'inizio delle operazioni peritali, in quanto al primo accesso era stato impossibile accedere sui luoghi.

Considerato che al sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali doveva essere presente oltre al Custode nominato anche il fabbro per poter consentire l'apertura e quindi l'accesso ai locali posti al piano sottostrada, lo stesso veniva concordemente fissato per il giorno 17/04/2024 alle ore 9,30 circa.

Il C.T.U., l'anno duemilaventiquattro, il giorno diciassette del mese di Aprile (17/04/2024), si è nuovamente recato con il proprio collaboratore in Nettuno, Via Pantanelle, 14, ove è posto l'immobile esecutato per dare inizio alle operazioni peritali, alla presenza del Custode e del fabbro.

Si precisa che dalla documentazione catastale richiesta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Roma alla data dell'incarico ricevuto, è emerso che l'intero fabbricato oggetto di procedura esecutiva, è costituito da tre piani di cui due fuori terra, per sei (6) unità immobiliari, di cui tre abitazioni distinte al N.C.E.U. del Comune di Nettuno al Foglio 2, particella 104 sub. 503 (vedasi all. 17) - sub. 504 (vedasi all. 18) e sub. 505 (vedasi all. 19), classate in data 30/07/2009 protocollo RM1173477 in Categoria catastale A/7, Classe 3<sup>^</sup> e tre (3) box auto /garage con annesse aree di manovra e rampe di accesso, distinte al N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio 2, particella 104 sub. 506 (vedasi all. 17), sub. 507 (vedasi all. 18) e sub. 508 (vedasi all. 19), classati in Categoria Catastale C/6, Classe 2<sup>^</sup> oltre a due (2) B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) distinti al Foglio 2 particella 104 con i subalterni 501 e 502. (vedasi all. 15 - 16)

Si accede all'immobile esecutato direttamente da Via Pantanelle, 14, le cui modalità attuali sono già riportate nel Verbale di Accesso n. 1. (vedasi all. 07)

Si precisa che dall'esame dell'estratto di mappa catastale, la particella 104 del Foglio 2 di proprietà esecutata, confina con un relitto di terreno distinto con la particella 21 del suddetto foglio, di altrui proprietà, che a sua volta confina con Via Pantanelle. Si presume quindi, che la parte esecutata ha diritto di servitù di passaggio sulla particella 21 per accedere all'immobile oggetto di perizia, inizialmente tramite area distinta in Catasto con i subalterni 501 e 502 (B.C.N.C.) della particella 104. (vedasi all. 15)

Si è quindi proceduto ad una prima ricognizione esterna delle corti, per quali la Custode nominata Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, su autorizzazione del G.E., aveva fatto pulire e bonificare da ditta specializzata.

Lo scrivente CTU unitamente al proprio collaboratore, ha provveduto ad eseguire prima rilievi esterni dell'intero fabbricato, delle corti esclusive e rampe di accesso ai piani sottostrada, (senza l'ausilio di strumentazione elettronica) per poi raffrontarle successivamente con le planimetrie catastali per le eventuali differenze/variazioni. Non è stato possibile misurare la parte finale della recinzione lato dei lotti sub. 503-505, causa l'alta vegetazione presente in quel punto.

L'intero lotto distinto con la particella catastale 104 del Foglio 2 risulta essere recintato in muratura di blocchetti di tufo con soprastante copertina, mentre il lato a confine con la particella 114 è in blocchetti di cemento. Le corti interne esclusive attribuite sono materializzate sul posto con muri di blocchetti di tufo e soprastante copertina. Non erano presenti agli ingressi delle corti nè cancelli carrabili nè quelli pedonali. Le corti sono costituite per la maggior parte da terreno e pavimentazione (sconnessa) a ridosso degli ingressi ai tre villini.

Tutto ciò è stato possibile visionarlo a pulizia e bonifica avvenuta sotto le direttive del Custode nominato Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il CTU ha poi visionato singolarmente le unità immobiliari, trovandole in stato di abbandono e degrado da tempo, vandalizzate in ogni ambiente, in pessimo stato di manutenzione e conservazione, in pessimo stato igienico- sanitario, specialmente negli ambienti posti ai piani terra, con portoncini d'ingresso smurati e divelti, con vetri e infissi interni rotti, con molti infissi esterni divelti e mancanti, con alcune porte interne smurate, mancanti o divelte, così come quelle presumibilmente blindate di collegamento tra i box auto e i piani



sottostrada sono mancanti, con tutti gli impianti tecnologici sia interni che esterni divelti, manomessi e non funzionanti, da non poter più essere considerarsi tali, con apparecchi igienico sanitari dei bagni posti ai piani sottostrada, terra e sottotetto, smurati e non funzionanti e con terrazzi – balconi ricoperti anche in alcuni punti da terriccio ed erbacce zona parte dei “bocchettoni” causando infiltrazioni ai piani sottostanti. Altresì ha constatato infiltrazioni in tutte le unità immobiliari con umidità anche in risalita a partire dai piani sottostrada. I piani sottotetto (soffitte da progetto autorizzato dal Comune di Nettuno) sono state e saranno oggetto di future infiltrazioni di acqua, per cui sarebbe opportuno visionare attentamente la copertura dell'intero fabbricato.

Subito dopo state rilevate interamente con misurazioni interne ed esterne le unità immobiliari distinte al N.C.E.U. con i sub. 505 (corte e abitazione interno C)– 508 (box auto/garage - area di manovra interno C) e sub. 504 (corte e abitazione interno B) – 507 (box auto/garage - area di manovra interno B). E' stata effettuata documentazione fotografica delle stesse.

Vista l'ora tarda e le precarie condizioni igienico-sanitarie interne del compendio, lo scrivente CTU chiude le operazioni peritali alle ore 14,00 circa.

Il prossimo accesso, avverrà quanto prima e comunque non appena sviluppati i rilievi oggi effettuati, consisterà nel completamento dei rilievi relativi alle unità immobiliari Foglio 2 part. 104 sub. 503, denominata Villino Interno A e Foglio 2 part. 104 sub. 506, denominata, Box Auto Interno A, unitamente ad una maggiore e dettagliata descrizione delle unità immobiliari stesse, dandone avviso per la data e l'ora al Custode nominato Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il tutto riportato nel Verbale di secondo accesso del 17/04/2024 allegato alla presente (vedasi all.10) sottoscritto dal C.T.U.-

Lo scrivente C.T.U. in data 03/05/2024, così come concordato telefonicamente con il Custode nominato Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quale si è adoperata per far trovare aperto almeno un accesso pedonale, si è nuovamente recato con il proprio collaboratore in Nettuno, Via Pantanelle, 14, ove è posto l'immobile esecutato, per effettuare i rilievi dell'unità immobiliare distinta al N.C.E.U. Foglio 2 part. 104 sub. 503, denominata Villino Interno A e N.C.E.U. Foglio 2 part. 104 sub. 506, denominato, Box Auto/garage area di manovra Interno A.

Si è poi proceduto a ricontrollare alcune misure del rilievo effettuato il 17/04/c.a., nonchè ad eseguire una maggiore e dettagliata descrizione di tutte le unità immobiliari ammalorate facenti parte del compendio esecutato, confermando quanto riportato nel Verbale n. 2. (vedasi all.10)

Altresì si è riusciti però, malgrado le difficoltà, a salire sulla copertura dell'intero fabbricato effettuando delle fotografie. Il tetto risulta essere stato vandalizzato, con l'asportazione di guaina laterale ecc., in pessimo stato di manutenzione e conservazione, cause queste di infiltrazioni, specialmente ai piani primo sottotetto.

Lo stesso è da rifare completamente.

Anche ai piani sottostanti delle unità immobiliari vi sono infiltrazioni sui muri perimetrali e soffitti.

Dall'odierno controllo delle misure esterne del lotto di terreno, risulterebbero delle discordanze tra lo stato dei luoghi e l'elaborato planimetrico allegato alla denuncia di accatastamento UTE di Roma del 30/07/2009.

Inoltre ai fini dello smaltimento delle acque reflue domestiche, per la quale il Comune di Nettuno aveva autorizzato il “sistema dell'evapotraspirazione” in data 03/12/2019, nessuna indicazione è emersa dai sopralluoghi. Si fa presente però che all'interno della porzione di corte del “Villino A – sub. 503 ” è rimasta una zona ancora da bonificare e quindi inaccessibile, non potendo quindi effettuare nessuna verifica in merito.

Le odierne operazioni peritali sono terminate alle ore 12,00 circa.

Lo scrivente si riserva di tornare sui luoghi oggetto di procedura, dandone anticipazione al Custode Giudiziario nominato Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il tutto come riportato dal Verbale di sopralluogo di terzo accesso del 03/05/2024 allegato alla presente (vedasi all. 11) e sottoscritto dal C.T.U.-

Lo scrivente C.T.U. in data 11/05/2024, alle ore 9,00, così come comunicato telefonicamente in precedenza alla



Custode nominata Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e sempre telefonicamente alla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quale gentilmente ha provveduto a far trovare aperto almeno un accesso pedonale, si è nuovamente recato con il proprio collaboratore in Nettuno, Via Pantanelle, 14, ove è posto l'immobile esecutato.

Con l'odierno accesso, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare rilievo tacheometrico mediante strumentazione elettronica con appoggio dello stesso a due P.F. (punti fiduciali istituiti dal Catasto) rappresentati in loco da "Spigolo CABINA ENEL" e "Spigolo recinzione un muratura lungo Via Pantanelle", per verificare eventuali discordanze tra le recinzioni perimetrali in muratura del lotto di terreno, di quelle di divisione tra le tre unità immobiliari abitative esistenti, il posizionamento dei subalterni 501 e 502 già riportati al N.C.E.U. come B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile), il posizionamento in loco delle tre rampe di accesso ai piani Sottotrada 1, ove sono ubicati rispettivamente i garage - area di manovra, distinti come Interno A - Interno B e Interno C. e la mappa catastale, ovviamente riferita alla particella 104 di proprietà di parte esecutata.

Sono state altresì rilevate le zone pavimentate realizzate in parte a ridosso dei piani terra dei villini, che per ovvi motivi risultano per lo più danneggiate e sconnesse e i camminamenti, anch'essi nello stesso stato delle pavimentazioni (quello del villino C ricoperto di erbacce e sterpaglie), mentre le aree distinte con i sub. 501 e 502 sono ricoperti da uno stato breccia che ne permette comunque il transito a piedi e con le macchine e macchinari, utilizzati anche dalla ditta specializzata per la pulitura e bonifica delle corti.

Come già riportato nei precedenti Verbali di Accesso, si fa ancora presente che all'interno delle porzioni di corte del "Villino A - sub. 503 " e del "Villino C" - sub. 505, non è stato possibile effettuare misurazioni per il completamento sia del rilievo che delle zone pavimentate, causa l'alta vegetazione che le rendono inaccessibili. Le odierne operazioni peritali sono terminate alle ore 12,50 circa.

Lo scrivente si riserva di tornare sui luoghi oggetto di procedura, dandone anticipazione al Custode Giudiziario nominato Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il tutto come da Verbale di Quarto Accesso del 11/05/2024 che sia allega alla presente (vedasi all. 13)

## **INDAGINI CONOSCITIVE**

L'attività peritale svolta è così articolata :

1. inizio operazioni in data 05/01/2024 con richiesta di Estratto di mappa (vedasi all. 14), Elenco immobili (veasi all. 15) Elaborati planimetrici (vedasi all. 15), Visure catastali (vedasi all. 14,16,17,18,19) e Planimetrie catastali (vedasi all. 17,18, 19), da raffrontare con quanto in seguito rilevato;
2. invio tramite pec alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 08/01/2024 per Comunicazione di Accesso sull'immobile esecutato per il giorno 22/01/2024 alle ore 09:30 (vedasi all. 06)
3. in data 08/01/2024 richiesta di Accesso agli Atti con PEC (vedasi all. 20) e nel contempo acquisire le copie degli elaborati progettuali, delle Concessioni e/o Licenze edilizie e Abitabilità, presso l'Ufficio Urbanistica/Condominio del Comune di Nettuno (RM).
4. Reperimento Atto di Compravendita a favore della società Esecutata dell'esecutata - Atto di compravendita a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma del 18/07/2006, repertorio n° 1539, raccolta n° 1115 (vedasi all. 05)
5. Primo sopralluogo in cui non è stato possibile accedere (vedasi Verbale 1^ accesso all. 07)
6. Secondo sopralluogo con inizio delle operazioni peritali (vedasi Verbale 2^ accesso all. 10);
7. Terzo sopralluogo con continuo operazioni peritali (vedasi Verbale 3^ accesso all. 11);





8. Quarto sopralluogo in cui terminano le operazioni peritali e si effettua rilievo tacheometrico mediante strumentazione elettronica con appoggio a due punti fiduciari istituiti dal Catasto di Roma (vedasi Verbale 4^ accesso all. 13 e grafici esplicativi ( all.ti 31,33,35).

9. Richiesta di attestazione di sanabilità a seguito di difformità riscontrate a seguito di sopralluoghi inviata tramite pec al Comune di Nettuno (RM) in data 16/05/2024 (vedasi all. 38)

10 . Sollecito di attestazione di sanabilità inviata tramite pec al Comune di Nettuno in data 17/06/2024 (vedasi all. 39)

## PATTI

---

### BENE N° 1 - BENE N° 2 - BENE N° 3

---

Dall'analisi dell'Atto di Compravendita a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*di Roma del 18/07/2006(vedasi all. 05), repertorio n° 1539, raccolta n° 1115, a pagina 4 e 5 e precisamente all'articolo 6 :

"La vendita è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova quanto oggetto del presente atto, noto e gradito alla parte acquirente, con ogni sua accessione, diritto, azione, ragione, servitù attiva e passiva inerente nulla escluso ed eccettuato, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, nonchè con tutti i diritti e ragioni condominiali come per legge e regolamento di condominio che la parte acquirente dichiara di ben conoscere, ed accettare per sè e suoi aventi causa."

## STATO CONSERVATIVO

---

### BENE N° 1 - BENE N° 2- BENE N° 3

---

Il compendio immobiliare si presenta stato di abbandono e degrado da tempo, vandalizzato in ogni ambiente, in pessimo stato di manutenzione e conservazione; il tutto come meglio descritto nel paragrafo "CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI", e visibile dalla documentazione fotografica (vedasi all. ti 32, 34, 36, 37)

## PARTI COMUNI

---

### BENE N° 1 - BENE N° 2 -BENE N° 3

---

Dall'analisi dell'Atto di compravendita a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*di Roma del 18/07/2006 (vedasi all. 05), repertorio n° 1539, raccolta n° 1115 a pagina 4 e 5 e precisamente all'articolo 6:

"La vendita è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova quanto oggetto del presente atto, noto e gradito alla parte acquirente, con ogni sua accessione, diritto, azione, ragione, servitù attiva e passiva inerente nulla escluso ed eccettuato, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, nonchè con tutti i diritti e ragioni condominiali come per legge e regolamento di condominio che la parte acquirente dichiara di ben conoscere, ed accettare per sè e suoi aventi causa."



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### BENE N° 1 – BENE N° 2- BENE N° 3

---

Sia dalla lettura dei titoli edilizi, nonché, Concessione Edilizia in sanatoria prat. n. 8744/444/99 rilasciata dal Comune di Nettuno (RM) in data 25/1//1999 (vedasi all. 21), e Permesso di Costruire n° 418/2005 rilasciato in data 04/10/2005 (vedasi all. 23) e sia dalla lettura dell'Atto di proprietà a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma del 18/07/2006 , repertorio n° 1539, raccolta n° 1115 (vedasi all. 05) e della documentazione depositata nel fascicolo esecutivo (storico ipotecario redatto dal Notaio TIECCO Niccolò) (vedasi all. 03) non risultano atti inerenti l'esistenza di servitù a favore o contro, ne censi livelli gravanti sull'immobile oggetto della presente.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### BENE N° 1 – BENE N° 2- BENE N° 3

---

#### STRUTTURE PORTANTI

Giusta la Certificazione di COLLAUDO STATICO DELL'IMMOBILE, (vedasi all. 27) a firma dell'Arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, depositato presso la Regione Lazio – Assessorato Lavori Pubblici- Area Civile di Roma in data 24/12/2007 pos. N. 1022; si riportano di seguito per il fabbricato le seguenti caratteristiche strutturali :

Trattasi di fabbricato trifamiliare ciascuno con proprietà da cielo a terra, costituito da piano scantinato, piano terra rialzato e piano sottotetto; tutti i piani di ciascun villino sono collegati tramite scala interna; In particolare si hanno:

- Fondazioni: la fondazione è posta ad una quota di circa ml. - 3,40 (meno ml. 3,40) dal piano di campagna; è di tipo superficiale con travi rovesce e platea. I muri di contenimento su tutto il perimetro ed un nucleo rigido centrale per l'inserimento delle scale, completano la struttura.

La struttura in elevazione è costituita da pilastri in cemento armato di varie dimensioni con solai in piano del tipo prefabbricato in cemento armato e laterizi.

La copertura è a falde inclinate poggiante su muretti in muratura e sono costituite da tavelloni in laterizio con soprastante caldana di cm. 4. (tetto del tipo riportato)

#### ALTEZZE INTERNA UTILE

Il Villino denominato **Interno "A"** e distinto con il **sub. 503** è composto da piano Sottostrada 1 con altezza utile netta minima di ml. 2,68 e netta massima di ml. 3,70; piano terra con altezza utile netta di ml. 2,70 e piano primo soffitta con altezza utile netta di ml. 2,33.

Il garage/box auto con annessa area di manovra individuato come **Interno "A"** e distinto con il **sub. 506**, ha una altezza utile di ml. 2,72.

Il Villino denominato **Interno "B"** e distinto con il **sub. 504** è composto da piano Sottostrada 1 con altezza utile netta minima di ml. 2,66 e netta massima di ml. 3,68; piano terra con altezza utile netta di ml. 2,70 e piano primo soffitta con altezza utile netta di ml. 2,33.

Il garage/box auto con annessa area di manovra individuato come **Interno "B"** e distinto con il **sub. 507**, ha una altezza utile di ml. 2,76.

Il Villino denominato **Interno "C"** e distinto con il **sub. 505** è composto da piano Sottostrada 1 con altezza utile



netta minima di ml. 2,67 e netta massima di ml. 3,69; piano terra con altezza utile netta di ml. 2,70 e piano primo soffitta con altezza utile netta di ml. 2,33.

Il garage/box auto con annessa area di manovra individuato come **Interno "C"** e distinto con il **sub. 508**, ha una altezza utile di ml. 2,77.

## **COPERTURA**

Il manto di copertura dell'intero fabbricato è stato realizzato con coppi e sottocoppi in laterizio in gran parte dissestati e in parte asportati.

Lo strato impermeabile sottostante il manto di copertura, già realizzato con guaina ardesiata, risulta ugualmente lungo il perimetro delle falde in gran parte sconnesso, tagliato ed asportato causa la vandalizzazione dei luoghi per l'asportazione della canale di gronda, della scossolina e dei pluviali, presumibilmente già realizzati in rame.

Tali pecche nella predetta struttura di copertura favoriscono ancora ad oggi le abbondanti infiltrazioni di acqua ai vani sottostanti; l'intero manto di copertura in laterizi, unitamente al sottostante strato impermeabile sono da rifare totalmente per l'intero fabbricato. (vedasi foto all. 37)

## **TAMPONATURE PERIMETRALI**

Le tamponature fuori terra del fabbricato sono in muratura del tipo a cassa vuota così costituita:

- forato di cm. 8, esterno con addossata lastre di poliuretano di cm. 3, intercapedine di cm 5,, nuovo forato intero di cm. 8 e quindi compresi gli intonaci per uno spessore totale di cm. 28.

Il predetto dimensionamento è stato desunto sui luoghi dalle spalle murarie dei portoncini d'ingresso a piano terra, risultati mancanti per avvenuta vandalizzazione ed asportazione degli stessi unitamente ai telai e controtelai.

Quanto sopra meglio risulta evidente nella documentazione fotografica allegata (vedasi all.ti 32, 34, 36,37)

## **PARETI ESTERNE**

Esternamente l'intero fabbricato ha intonaci in malta di sabbia e cemento lisciata alla pezza e tinteggiati ( a suo tempo); anche tale rifinitura presenta falle e zone ammalorate dovute al generale stato di abbandono e vandalizzazione dei luoghi e segni di dilavamento causa la mancanza di pluviali e discendenti e infiltrazioni di acqua.

I parapetti in murature delle scale esterne che danno accesso ai porticati e balconi dei piani terra, nonché i parapetti dei balconi e terrazzi dei piani superiori realizzati in muratura, hanno le copertine già realizzate in lastre di peperino che ad oggi risultano in gran parte smurate, rotte e mancanti. Anche i discendenti per lo scolo delle acque dei balconi risultano mancanti.

Quanto sopra meglio risulta evidente nella documentazione fotografica allegata (vedasi all.ti 32, 34, 36,37).

## **INFISSI**

Come già accennato nei paragrafi precedenti, causa lo stato di abbandono e la vandalizzazione dei luoghi, tutti gli infissi sia interni che esterni dei piani terra e primo/soffitta sono ammalorati o mancanti;

- i portoncini d'ingresso, come già detto sono stati smurati ed asportati; alle finestre e porte finestre sono presenti le persiane in ferro zincato che comunque hanno subito dei danneggiamenti e qualcuna è mancante; infissi a vetri in legno douglas con tutti i vetri mancanti o rotti; porte dei vani interni quasi totalmente mancanti, ove presenti divelte.

Ai piano Sottotrada 1, alle finestre gli infissi a vetri esterni sono intelaiati in struttura di alluminio, apribili a vasistas con grate in ferro di protezione esterna sono ammolorati causa la mancata manutenzione.

Nello stesso piano per ciascun Villino, le porte blindate (come da telaio) di collegamento tra il vano garage e la zona non abitativa (come da progetto autorizzato) non risultano presenti.

Gli accessi carrabili ai garage/area di manovra, raggiungibili tramite rampe esterna, sono protetti da cancello in ferro a spartiti geometrici semplici



Quanto sopra meglio risulta evidente nella documentazione fotografica allegata (vedasi all.ti 32, 34, 36,37) .

## **PAVIMENTI**

**Interni:**

- I pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica di cm. 30 x 30 in tutti i vani dei piani terra, primo/soffitta e parte del piano Sottostrada 1, con zocchetto battiscopa in ceramica in parte smurato e ammalorato; i vani bagno posti sui tre piani hanno pavimento in piastrelle di ceramica 20 x 20; i vani garage/box auto con annessa area di manovra al piano Sottostrada 1 nonché le rampe di accesso, hanno pavimento in cemento del tipo industriale.

**Esterni :**

- I portici e i balconi nei vari piani, hanno pavimentazione in piastrelle di gres ceramico delle dimensioni di cm. 30x30; la stessa risulta in gran parte sconnessa tanto che negli interstizi tra le piastrelle risulta sviluppata vegetazione che intasa i condotti di scarico con conseguente infiltrazione di acqua ai vani sottostanti.

Tutti i pavimenti, sia quelli interni che quelli esterni, in gran parte ricoperti di materiali edili di risulta vari, ed escrementi di volatili e non solo, sono da revisionare; soltanto in alcuni vani interni sembrano non aver subito danni.

Le scale interne realizzate (peraltro difformi al progetto autorizzato) con struttura in cemento armato, hanno gradi e sottogradi in marmo tipo Trani con ringhiera in ferro arrugginita; anche i gradini sono ricoperti di escrementi di volatili e polveri di materiali edili, per cui non è stato possibile verificare la loro integrità o meno. Le scale esterne di accesso ai piani terra, hanno gradi e sottogradi in lastre di peperino alquanto ammalorate e divelte .

Anche per tali opere le varie pecche meglio si evincono dalla documentazione fotografica allegata (vedasi all.ti 32, 34, 36,37)

## **SANITARI**

In tutti i vani bagno dei singoli villini realizzati su tre piani, i sanitari risultano quasi tutti smurati, tranne le vasche da bagno ed i piatti doccia ; mancanti totalmente le rubinetterie.

## **INTONACI INTERNI - INFILTRAZIONI - UMIDITA'**

Tutte le pareti ed i soffitti interni in tutti i vani dei tre villini presentano intonaci civili tinteggiati (a suo tempo) in gran parte ammalorati per infiltrazioni di acqua proveniente sia dai soffitti (e questi dal tetto di copertura), che a ridosso delle aperture causa la vandalizzazione degli infissi e dei vetri mancanti o rotti; la pavimentazione sconnessa dei portici e balconi, con il ristagno di acqua favorisce il degrado delle pareti interne di pari livello con infiltrazioni di acqua ai vani sottostanti.

Anche ai piani sottostrada 1 dei villini, gli intonaci interni con tinteggiatura risultano dilavati da infiltrazione di acqua proveniente dagli infissi tipo vasistas causa il lato inferiore posto a quota pavimentazione esterna nonché dalla pavimentazione esterna a ridosso dei villini.

Gli "intercapedine" poste ai piani sottostrada 1 dei tre villini, risultano ammalorate nelle pareti e soffitti causa infiltrazioni di acqua.

Per ciascun Villino, in numero di tre, rivestimenti dei 6 bagni ai piani terra e sottostrada 1, risultano realizzati con piastrelle di ceramica di cm, 20x20 ed altezza di ml. 2,10/2,20, mentre l'altezza dei bagni posti al piano primo/soffitta, il rivestimento ha un'altezza di ml. 1,80.

I rivestimenti alle pareti di fondo degli angoli di cottura al piano Sottostrada 1, sono stati realizzati con piastrelle di ceramica di cm 10x10 fino ad un'altezza di ml. 2,05; ai previsti angolo cottura dei piani terra, non risultano all'interno del vano soggiorno nessun tipo di rivestimento, ma sono presenti le sole condotte di carico e scarico acqua.



Quanto sopra meglio risulta evidente nella documentazione fotografica allegata (vedasi all.ti 32, 34, 36,37) .

### **IMPIANTI TECNOLOGICI INTERNI :**

Come si evince dalla AUTOCERTIFICAZIONE PER ATTESTAZIONE DI AGIBILITÀ datata 21/12/2009 (vedasi all. 29), a firma del Direttore dei Lavori e depositata presso il Comune di Nettuno, nel fabbricato erano stati installati gli impianti elettrico, radio televisivo, riscaldamento, predisposizione climatizzazione, idrico-sanitario, utilizzazione gas.

Nel corso dei sopralluoghi è emerso, per l'intero fabbricato, in relazione agli impianti si riporta quanto di seguito :

Impianto Termico : in tutti e tre i piani (tranne ai vani garage/box auto ed area di manovra) di ciascuno dei tre villini, sono presenti le sole tubazioni in rame in quanto mancano gli elementi radianti e le caldaie. Sono quindi anche da verificare le condizioni e la tenuta delle tubature sottotraccia.

Impianto Elettrico: già realizzato con corrugati sottotraccia ai piani terra e primo/soffitta e piano Sottostrada 1 non abitativo di ciascun villino, attualmente sono presenti soltanto alcuni dei fili elettrici; sono evidenti le tracce di asportazione degli stessi unitamente ad alcune scatole.

Ai piani Sottostrada 1 di ciascun villino, nei vani garage/box auto ed area di manovra, già realizzati con canalina esterna, risultano divelti con asportazione totale dei fili elettrici.

Gli accessi dalle rampe a livello dei piani Sottostrada 1, sono dotati di griglia (intasata/ostruita da erbacce ed altro) di raccolta acqua piovana con scolo in pozzetto di raccolta adiacente il cancello d'ingresso all'interno dell'area di manovra, in cui risultano posizionate soltanto le condotte.

Quanto sopra meglio risulta evidente nella documentazione fotografica allegata ( vedasi all.ti 32, 34, 36,37)

### **CORTI ESTERNE**

Il lotto di terreno originariamente distinto al N.C.T. al Foglio 2 particella 104 di totali mq. catastali 2151, risulta essere recintato in muratura di blocchetti di tufo con soprastante copertina in peperino, mentre il lato a confine con la particella 114 risulta essere recintato in blocchetti di cemento; tutte le corti interne pertinenziali a ciascun villino risultano delimitate da muro in blocchetti di tufo e soprastante copertina in parte divelta o mancante.

Le corti sono costituite per la maggior parte da terreno infestato da vegetazione spontanea crescente (stante la pulizia e la bonifica già fatta effettuare dal Custode nominato Avv. Amadio), le zone pavimentate con piastrelle sono quelle a ridosso dei piani terra dei villini, mentre i camminamenti per gli accessi a ciascun villino risultano pavimentati con betonelle. Il tutto, per ovvi motivi risultano in parte danneggiate e sconnesse.

IL tutto rappresentato dalla "planimetria di rilievo, sovrapposta alla planimetria di progetto autorizzato" facente dell'elaborato grafico (vedasi all.ti 31, 33, 35) ( .Il camminamento pedonale del Villino C era alla data del sopralluogo ricoperto da erbacce e sterpaglie.

Le aree contraddistinte con i subalterni 501 - 502 (B.C.N.C.) poste all'ingresso del compendio immobiliare, sono ricoperte da una strato di breccia.

Gli ingressi sia pedonali che carrabili dei tre Villini, risultano privi di cancelli pedonali e carrabili.

In sede dei vari sopralluoghi, non è stato possibile accedere alle porzioni di corte del villino "A", sub. 503, e del villino "C" sub. 505, causa l'alta vegetazione che le rendono ancora ad oggi inaccessibili.

Fa presente lo scrivente che la recinzione in muratura realizzata e materializzata in loco per la divisione della corte sub. 503 - 505, la stessa non è posizionata correttamente così come rappresentata sia nelle planimetrie catastali che nell'elaborato planimetrico depositato all'U.T.E. di Roma. Il tutto riportato nei sopraccitati elaborati grafici di rilievo redatti dal CTU. -



Dal rilievo strumentale effettuato dallo scrivente CTU, fin dove possibile, è emerso uno sconfinamento a danno della particella 114 del Foglio 2, di proprietà di terzi estranei alla presente, ed a favore della corte del Villino **sub. 503, interno A**. Di fatto il cancello carrabile che porta alla rampa di accesso del piano Sottostada 1 sub. 506, risulta essere stato realizzato sulla porzione di terreno oggetto di sconfinamento (porzione della particella 114), così come riportato nell'estratto di raffronto tra la planimetria di progetto allegata al P.d.C. n. 418/2005 ed il rilievo dello stato dei luoghi. Tale sconfinamento è posto all'interno della recinzione realizzata in blocchetti di cemento di cui sopra che di fatto divide le due proprietà (particelle 104 e 114).

Inoltre da quanto rilevato sempre con strumento professionale in data 11/05/2024 si è riscontrato:

- per il **sub. 504 interno B**, una non corrispondenza della corte esclusiva tra quella rappresentata nella planimetria catastale e quella rilevata, in quanto è emerso uno sconfinamento verso il sub. 503 interno A e sub 502 (B.C.N.C) e sub 501 (B.C.N.C).
- per il **sub. 505 interno C**, una non corrispondenza della corte esclusiva tra quella rappresentata nella planimetria catastale e quella rilevata, in quanto la porzione di corte del sub. 503 interno A risulta in loco unita con la corte del sub. 505 interno C.

Quanto sopra meglio risulta evidente nei grafici esplicativi di riferimento (vedasi all. 31, 33, 35) e nella documentazione fotografica allegata (vedasi all. ti 32, 34, 36, 37).

## IMPIANTI TECNOLOGICI ESTERNI

Impianto Fognante:

detto impianto già autorizzato da Comune di Nettuno in data 12/03/2009, prot. n. 35751 (vedasi all.30), con sistema di smaltimento delle acque luride reflue domestiche del tipo ad "Evapotraspirazione" per ognuno dei tre distinti appartamenti, nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile verificarne l'esistenza, o meno, causa l'alta vegetazione retrostante i villini sub. 503 e sub. 505. Anche nelle altre zone verificate (corti) non sono state rilevate tracce di tali impianti.

Impianto Idrico:

da alcuni pozzetti d'ispezione posizionati lungo il viale comune, distinto con sub. 502 (gravato da servitù di passaggio anche a favore di terzi a valle del fabbricato trifamiliare), si intuisce la presenza di un impianto idrico per l'adduzione di acqua a ciascun villino.

Al centro dello stesso viale sono stati rilevati alcuni chiusini in ghisa dei quali non è stato possibile verificarne l'uso e l'utenza.

Sempre dalla AUTOCERTIFICAZIONE PER ATTESTAZIONE DI AGIBILITÀ datata 21/12/2009 (vedasi all. 29), a firma del Direttore dei Lavori e depositata presso il Comune di Nettuno di cui innanzi, si riporta che la "regolare fornitura di acqua potabile avviene tramite pozzo artesiano", senza però precisarne la reale ubicazione.

Impianto Elettrico:

sempre sul viale comune subalterno 502, a ridosso delle corti dei Villini sub. 504 e sub. 505 si sono rilevati dei pozzetti prefabbricati in cemento in parte divelti con corrugati interni ma con fili elettrici asportati.

Manomessi e divelti i quadri elettrici esterni.

Quanto sopra meglio risulta evidente nella documentazione fotografica allegata (vedasi all.ti 32, 34, 36, 37).



## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 1 -BENE N° 2- BENE N° 3

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'intero immobile.

Tutto il compendio immobiliare (villino trifamiliare) composto dalle sei unità immobiliari oggetto della presente, si presenta stato di abbandono e degrado da tempo, vandalizzato in ogni ambiente, il tutti visibile dalla documentazione fotografica (vedasi all. ti 32,34, 36,37)

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - BENE N° 2 - BENE N° 3

| Periodo                                       | Proprietà  | Atti  |             |                      |                    |
|---|--|---|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal <b>10/05/1999</b> al<br><b>18/07/2006</b> | **** Omissis<br>****,proprietaria per la<br>quota e diritti di 1/1 | <b>Atto di divisione</b>  |             |                      |                    |
|   |  | <b>Rogante</b>  | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|   |  | Notaio **** Omissis<br>****   | 10/05/1999  | 45285                |                    |
|   |  | <b>Trascrizione</b>   |             |                      |                    |
|   |  | <b>Presso</b>   | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|   |  | Agenzia delle Entrate<br>- Ufficio del Territorio<br>Servizio di Pubblicità<br>Immobiliare di Roma<br>2 | 13/05/1999  |                      | 10169              |
|   |  | <b>Registrazione</b>  |             |                      |                    |
|   |  | <b>Presso</b>   | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|   |  |   |             |                      |                    |
| Dal <b>18/07/2006</b>                         | **** Omissis ****,<br>proprietà 1/1                                | <b>Atto di compravendita</b>  |             |                      |                    |
|   |  | <b>Rogante</b>  | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|   |  | Noataio **** Omissis<br>****  | 18/07/2006  | 1539                 | 1115               |
|   |  | <b>Trascrizione</b>   |             |                      |                    |
|   |  | <b>Presso</b>   | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|   |  | Agenzia delle Entrate<br>- Ufficio del Territorio<br>Servizio di Pubblicità<br>Immobiliare di Roma<br>2 | 19/07/2006  |                      | 28869              |
| <b>Registrazione</b>                          |  |   |             |                      |                    |



|  |  | 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

### BENE N° 1 - BENE N° 2 - BENE N° 3

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
 Iscritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 29/09/2006  
 Reg. gen. --- - Reg. part. 16080  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 1.200.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 600.000,00  
 Rogante: Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Data: 26/09/2006  
 N° repertorio: 1716  
 N° raccolta: 1243  
 Note: Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario gravante sul compendio immobiliare oggetto della presente  
 .

#### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare n° 40657**  
 Trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 20/10/2023  
 Reg. gen. 57163 - Reg. part. 40657  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura





Note: Pignoramento immobiliare del 22/09/2023 repertorio 30739 gravante sul compendio immobiliare oggetto della presente

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **di frazionamento per lotti**

Iscritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 26/02/2010

Reg. gen. --- - Reg. part. 5653

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: - Annotazione di frazionamento in quota, come da atto notarile pubblico del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 26/02/2010 rep. 5653, annotata il 10/03/2010 ai n. 3093 di formalità:

-LOTTO 1: Foglio 2 p.lla 104 sub 503-506: Somma iscritta Euro 400.000,00 somma capitale Euro 200.000,00

-LOTTO 2: Foglio 2 p.lla 104 sub 504-507: Somma iscritta Euro 400.000,00 somma capitale Euro 200.000,00

-LOTTO 3: Foglio 2 p.lla 104 sub 505-508: Somma iscritta Euro 400.000,00 somma capitale Euro 200.000,00

---

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 – BENE N° 2 - BENE N° 3**

---

Ai fini del Certificato di Destinazione Urbanistica, lo scrivente, non ha ritenuto opportuno richiedere alla Pubblica Amministrazione la relativa Certificazione, in quanto gli immobili oggetto di pignoramento, ricadono su lotto di terreno di mq. 2521,00 riportato al Catasto Terreni al foglio 2 particella 104 del Comune di Nettuno (RM), come E.U. -Ente Urbano- (vedasi all. 14).

---

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 – BENE N° 2 - BENE N° 3**

---

Dall'analisi dell'Atto di Compravendita a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma del 18/07/2006 repertorio n° 1539, raccolta n° 1115 (vedasi all. 05) a pagina 3 e precisamente all'articolo 3):

Ai sensi della vigente normativa urbanistica, la parte alienante dichiara, ai sensi e per gli effetti dell'art.47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, richiamate da me notaio le sanzioni penali previste dall'art.76 del medesimo decreto per le dichiarazioni mendaci:



-che la costruzione del fabbricato di cui costituiscono porzioni gli immobili in oggetto è stata iniziata anteriormente al 1.9.1967, che successivamente è stata rilasciata dal Comune di Nettuno in data 25 Novembre 1999 Concessione Edilizia in Sanatoria pratica n. 8774/444/99 relativamente all'esecuzione di lavori abusivi;  
-che in data 4 ottobre 2005 è stato rilasciato dal Comune di Nettuno Permesso di Costruire n. 418/2005 per la realizzazione di un villino trifamiliare, previa demolizione degli immobili in oggetto;  
-e che successivamente non sono stati effettuati interventi che avrebbero richiesto il rilascio di licenza, concessione od autorizzazione edilizia, ulteriore permesso di costruire o presentazione di D.I.A.-

In data 05/10/2023 lo scrivente ha inoltrato tramite PEC all'Ufficio Urbanistica del Comune di Nettuno (RM) la richiesta di Accesso agli Atti per ricerche relative alle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva. (vedasi all. 20 )

A seguito di tale richiesta è emerso quanto segue:

1. - il fabbricato oggetto della presente deriva da demolizione ricostruzione di un fabbricato edificato in assenza di titoli edilizi, e che successivamente è stata rilasciata Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 pratica n° . n. 8774/444/99, in data 25 Novembre 1999 (vedasi all. 21)

2. - il fabbricato oggetto della presente è stato realizzato in virtù di PERMESSO di COSTRUIRE n. 418/2005 – POSIZ. 8774, rilasciato dal Comune di Nettuno il 04/10/2005 a nome della Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, previa demolizione degli immobili esistenti siti in Nettuno (RM), Via Pantanelle n° 14 di cui al punto 1. (vedasi all. 23)

3. - in data 01/06/2006 protocollo n. 13410 veniva depositato presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Nettuno, la Comunicazione di Inizio Lavori, a nome e firma della Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con allegato il DURC dell'Impresa Costruttrice. (vedasi all. 25)

4. - in data 24/12/2007, posiz. 1022, veniva depositato presso la Regione Lazio – Assessorato Lavori Pubblici – Area Genio Civile di Roma, il VERBALE E CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO del fabbricato redatto in data 19/12/2007, a firma del Collaudatore nominato Arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, (vedasi all. 27)

5. - in data 05/06/2009 a mezzo raccomandata r.r. la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. inviava al Comune di Nettuno, Sportello Unico per l'Edilizia, la Comunicazione di Fine lavori alla data del 03.06.2009, a firma della Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* n.q. di Amministratore Unico della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*., (vedasi all. 26)

6. - in data 02/12/2009, il Comune di Nettuno – Area 6, rilasciava a nome della Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*n.q. di Amministratore Unico della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO con il sistema di EVAPOTRASPIRAZIONE provenienti da edificio destinato ad uso domestico sito in Nettuno, Via Pantanelle n° 14 (vedasi all. 30),

7. - Per l'intero fabbricato, è stata ATTESTATA L'AUTOCERTIFICAZIONE Art. 20 C. 1 DPR 380\_01 del 15.6.2005, dove L'Arch. Arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* **CERTIFICA LA CONFORMITÀ del progetto alle norme igienico sanitarie non comportando lo stesso valutazioni tecnico- discrezionale** (vedasi all. 28)

8.- Per l'intero fabbricato, è stata ATTESTATA L'AGIBILITA' mediante AUTOCERTIFICAZIONE (ai sensi del D.P.R. 380/01, D.L. 301/2002, art. 47 D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i.) – FORMAZIONE DEL SILENZIO ASSENSO SU ISTANZA DI AGIBILITA' PRESENTATA IN DATA 01.09.2009 prot. n. 25703, a firma della Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*n.q. di Amministratore Unico della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. e del Direttore dei Lavori Arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (vedasi all. 29)

Dal raffronto tra il PROGETTO AUTORIZZATO e allegato al Permesso di Costruire n. 418/2005 rilasciato in data 04/10/2005 (vedasi all.24) ed IL RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI ( vedasi grafici all.ti 31, 33, 35), si evincono le seguenti difformità più evidenti riscontrate nei Villini Interni A – B- C e nei Garage /box auto - area di manovra interni A – B - C :



**PIANO SOTTOSTRADA 1 : GARAGE/BOX AUTO e AREA DI MANOVRA sub. 506 interno A, sub. 507 interno B e sub. 508 interno C**

- i garage/box auto e la zone area di manovra **sono unite di fatto**, in quanto non è stato realizzato il muro di divisione con le due porte di accesso ai garages/box auto (l'intero fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato), nonché è evidente una differenza di altezza tra il progetto approvato allegato al succitato P.d.C. e lo stato dei luoghi, riportata nel grafico allegato e precisamente : ;

- sub. 506 interno A - H di progetto ml. 2,60, H di rilievo ml. 2,72;
- sub. 507 interno B - H di progetto ml. 2,60, H di rilievo ml. 2,76;
- sub. 508 interno C - H di progetto ml. 2,60, H di rilievo ml. 2,77;

Le altezze di detto piano eccedono il 2%.

Inoltre tutti i garages/box auto, e area di manovra sub. 506 interno A, sub. 507 interno B e sub 508 interno C, presentano un aumento di Superficie, in quanto sono state rimosse le tamponature divisorie con gli intercapedini,

**PIANO SOTTOSTRADA 1- per tutte e tre le unità immobiliari e (sub. 503 interno A, sub. 504 interno B, sub 505 interno C):**

- tutti gli ambienti di detti piani sono collegati tra loro mediante scala interna con le abitazioni, hanno rifiniture da "salone rustico" con angolo cottura, e con realizzati i "bagni" al posto del "ripostiglio per il Villino interno A"; su "porzione della cantina per il Villino interno B" e su "porzione di cantina e ripostiglio per il Villino C", lasciando presagire un "cambio di destinazione d'uso", peraltro non ammissibile e non sanabile.

Inoltre l'altezza rilevata in sede di sopralluogo è maggiore di quella di progetto autorizzato, così come riportato nel grafico allegato alla perizia e di seguito in modo sintetico :

- una porzione del sub. 503 interno A - presenta H di progetto ml. 2,60, H di rilievo ml. 2,68;
- una porzione del sub. 503 interno A - presenta H di progetto ml. 3,30, H di rilievo ml. 3,70;
- una porzione del sub. 504 interno B - presenta H di progetto ml. 2,60, H di rilievo ml. 2,66;
- una porzione del sub. 504 interno B - presenta H di progetto ml. 3,30, H di rilievo ml. 3,68;
- una porzione del sub. 505 interno C - presenta H di progetto ml. 2,60, H di rilievo ml. 2,67;
- una porzione del sub. 505 interno C - presenta H di progetto ml. 3,30, H di rilievo ml. 3,39;

Le altezze di detto piano eccedono tutte il 2%.

Tra l'altro nel progetto autorizzato dal Comune di Nettuno, la cubatura del piano sottostrada 1 è stata calcolata per un'altezza fuori terra di ml. 0,70, compreso lo spessore del solaio, sommata a quella del piano terra, non considerando quindi la cubatura entroterra.

Inoltre per tutte e tre le unità immobiliari (interni A-B-C) vi è:

- diversa distribuzione degli spazi interni,
- variazioni sostanziali nei corpi scala dei tre Villini per i tre piani ,
- rilevate anche variazioni alle "intercapedini".

**AL PIANO TERRA ABITATIVO per tutte e tre le unità immobiliari (sub. 503 interno A, sub. 504 interno B, sub 505 interno. C) si riscontra :**



- l'altezza utile netta rilevata è uguale a quella di progetto autorizzato,
- lieve distribuzione degli spazi interni del bagno – ripostiglio - disimpegno,
- variazioni sostanziali nei corpi scala dei tre villi per i tre piani ,
- allargamento apertura finestra lunga (portone d'ingresso da progetto) nei “vani soggiorno” con restringimento dell'altra finestra posta sulla stessa parete dei tre Villini,
- l'altezza di piano rilevata (ml. 2,70) corrisponde a quella di progetto autorizzato, mentre l'altezza fuori terra, compreso lo spessore del solaio di piano, da progetto autorizzato dal Comune di Nettuno è di ml. 0,70, da rilievo stato dei luoghi risulta essere di ml.,1,00/1,05, e quindi con altezza che eccede il 2%.

**AL PIANO PRIMO SOTTOTETTO (Soffitte) per tutte e tre le unità immobiliari (sub. 503 interno A, sub. 504 interno B, sub. 505 interno C) si riscontra:**

Detto piano da progetto autorizzato dal Comune prevedeva : sottotetto non accessibile – soffitta (accessibile) disimpegno, locale tecnologico, per un'altezza media di ml. 2,20.

- lo stato dei luoghi presenta due camere accessibili (non arredate), disimpegno e bagno, con diversa distribuzione degli spazi interni e con un'altezza di ml. 2,33 (da progetto media ml. 2,20);
- cambio di destinazione d'uso : da locale tecnologico a bagno;
- diversa disposizione della finestra nel bagno (locale tecnologico da progetto) Villino A e Villino B e Villino C ,
- lievi spostamenti ubicativi delle finestre nelle due camere.
- variazioni sostanziali nei corpi scala dei tre villini per i tre piani ,

Le altezze di detto piano eccedono tutte il 2%.

**Si ritiene pertanto di ripristinare la “destinazione d'uso” di progetto non abitativa.**

Lo scrivente C.T.U. con pec inviata al protocollo generale del Comune di Nettuno in data 16/05/2024 e protocollata in pari data al n. 0035199, indirizzata al Dirigente Area Urbanistica di detto Comune, richiedeva Attestazione di Sanabilità (vedasi all. 38) delle difformità su Villino trifamiliare – P.E. pos. N. 8774 – Permesso di Costruire n. 418/2005 rilasciato alla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dante causa della ZIF S.R.L., allegando la seguente documentazione :

- 1) - Grafico completo esplicativo rilievo stato dei luoghi e sovrapposizione con progetto allegato al P.d.C. n. 418/2005,
- 2)- Documentazione fotografica dei singoli Villini denominati Interno “A” – Interno “B” e Interno “C”,
- 3)- Planimetrie catastali depositate UTE Roma “Villino Interno A” sub. 503 – sub. 506,
- 4)- Planimetrie catastali depositate UTE Roma “ Villino Interno B” sub. 504 – sub. 507,
- 5)- Planimetrie catastali depositate UTE Roma “Villino Interno C” sub. 505 – sub. 508

A seguito delle difformità precedentemente descritte, lo scrivente inoltrava tramite pec al Comune di Nettuno- Area Urbanistica in data 16/05/2024 (vedasi all. 38) richiesta di **Attestazione di Sanabilità**

*Successivamente è stato effettuato sollecito telefonico il 28/05/2024 con un funzionario dell'Ufficio Urbanistica al quale sommariamente sono state riferite le maggiori criticità dell'immobile, non avendo ancora lo stesso visionato la documentazione inviata.*

*Successivamente il CTU in data 11/06/2024 sollecitava telefonicamente per avere risposta scritta il personale di supporto amministrativo all'accesso agli atti, la stessa cosa veniva replicata il 13/06/2024, ma nessuno rispondeva al telefono. Nuovo contatto telefonico è stato effettuato dallo scrivente in data 17/06/2024 ma sempre con esito negativo. Sempre il 17/06 c.a. ,veniva inoltrata ulteriore pec di sollecito. La stessa veniva protocollata in data 18/06/2024 n. 0042958. (vedasi all. 39)*



Alla data del 28/06/2024 nessuna risposta è pervenuta allo scrivente C.T.U. da parte del Comune di Nettuno – Area Urbanistica.

A parere dello scrivente le difformità sopra descritte che comportano rispetto al progetto autorizzato sono:

- aumenti di Superficie ,
- aumenti di Volume,
- cambi di destinazioni d'uso da Non Residenziale a Residenziale,
- difformità strutturali;

non possono essere sanate:

- ne con la normativa vigente in materia;
- ne con l'art. 40 delle legge 47/85 il consente agli acquirenti di immobili oggetto di procedure esecutive di presentare eventuale richiesta di sanatoria entro 120 giorni successivi alla data del Decreto di Trasferimento a loro favore purché siano rispettate le seguenti condizioni:

1) la formazione delle ragioni del credito, per cui la procedura esecutiva, devono essere anteriori all'entrata in vigore delle tre rispettive leggi sul condono edilizio, le quali sono:

L.47/85: 17 marzo 1985

L. 724/1994: 01 gennaio 1995

L. 326/2003: inizialmente era il D.L. 269/03, entrato in vigore il 02 ottobre 2003

2) l'ultimazione dei lavori deve essere anteriore all'ultimazione dei lavori previsti dalle tre leggi, ovvero:

- 01 Ottobre 1983 (L. 47/85);
- 31 Dicembre 1993 (L. 724/94);
- 31 Marzo 2003 (L. 326/03);

Nel caso in esame la formazione della ragione di credito è del 29/09/2006 (vedasi relazione notarile al. 03) ed è posteriore l'entrata in vigore delle tre rispettive leggi sul condono edilizio, in quanto l'ultima legge di sanatoria è L. 326/2003: inizialmente era il D.L. 269/03, entrato in vigore il 02 ottobre 2003;

**Detto ciò, a parere dello scrivente C.T.U., occorre ripristinare lo stato di progetto autorizzato come da elaborato grafico allegato al Permesso di Costruire n. 418/2005 rilasciato in data 04/10/2005 a nome della Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, (dante causa della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), ed inoltre considerando anche lo stato di abbandono e degrado da tempo, le infiltrazioni di acqua, l'attuale stato della copertura, nonché il pessimo stato di manutenzione e conservazione del compendio immobiliare. (come riportato nei paragrafi "STATO CONSERVATIVO e CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI" nella presente relazione di stima), verrà apportato al valore di stima una detrazione pari ai costi di ripristino e ristrutturazione edilizia, compresi oneri per pratiche Edilizie da presentare agli Enti preposti, pari a circa il 60% del valore stesso.**



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 – BENE N° 2- BENE N° 3**

---

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

Trattasi di compendio immobiliare di tipo trifamiliare , sito nel Comune di Nettuno (RM), con accesso da Via delle Pantanelle n° 14 costituito da sei unità immobiliari, di cui tre unità abitative, poste ai Piani Sottostrada 1, Terra e Primo (Soffitte) classate in Categoria A/7 e tre unità immobiliari non abitative classate in Categoria C/6. Tutto il compendio si trova in stato di abbandono da tempo e quindi non risulta costituito nessun condominio.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

In considerazione delle unità immobiliari descritte nel pignoramento, regolarmente censite al N.C.E.U. per le quali si sarebbero dovuti formare TRE LOTTI DI VENDITA, di cui : LOTTO 1 (sub. 503 e sub. 506); LOTTO 2 (sub. 504 e sub. 507) e LOTTO 3 (sub. 505 e sub. 508), CONSIDERANDO però lo stato di degrado, conservazione e manutenzione delle singole unità immobiliari (ovviamente non arredate) di cui meglio specificato nel stesura perizia di stima e dalla documentazione fotografica allegata (vedasi all. ti 32,34,36,37), con la copertura dell'intero fabbricato da rifare integralmente causa infiltrazioni di acqua, unitamente agli impianti tecnologici, difformità rilevate, ecc., SI RITIENE opportuno stimare le unità immobiliari secondo il pignoramento, che è corrispondente alle unità immobiliari censite al N.C.E.U., ma di **COSTITUIRE UN UNICO LOTTO DI VENDITA.**

**Lo scrivente quindi ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un LOTTO UNICO così costituito:**

- **Bene N° 1**

Porzioni immobiliari facenti parte di un compendio immobiliare, sito nel Comune di Nettuno (RM), con accesso da Via delle Pantanelle n° 14 costituito da sei unità immobiliari, di cui tre unità abitative , poste ai Piani Sottostrada 1, Terra e Primo (Soffitte) e tre unità immobiliari non abitative, e precisamente oggetto del seguente **BENE 1** :

**- Abitazione distinta con l'interno "A" articolato su tre piani :**

- Piano Terra, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno, camera e scala di collegamento ai piani sottostrada 1 e primo (soffitta), oltre ad un portico, balcone a livello ed una corte di pertinenza esclusiva così come materializzata in loco con recinzione in muratura di blocchetti di tufo;



- Piano Primo (Soffitta), da progetto autorizzato risulta a destinazione d'uso non residenziale, nonché vano soffitta, locale tecnico, sottotetto non praticabile, oltre ad un terrazzo a livello; mentre da rilievo dello stato dei luoghi è composto da due camere, un disimpegno ed un bagno, e scala di collegamento proveniente dal piano terra, oltre a balcone a livello e portico;

- Piano Sottostrada 1, da progetto autorizzato risulta composto da cantina, magazzino e ripostiglio; mentre dal rilievo dello stato dei luoghi è composto da salone rustico e wc e scala di collegamento proveniente dal piano terra;

il tutto Censito in Catasto fabbricati al foglio 2 particella 104 sub. 503, **interno A**, Categoria A/7, Classe 3<sup>^</sup>, Consistenza 4,5 Vani, Rendita Catastale € 720,46 ;

- Box auto/garage al piano sottostrada 1 distinto con l'**interno "A"**, composto da unico locale con annessa area di manovra;

censito in Catasto Fabbricati al foglio 2 particella 104 sub. 506, **interno A**, Categoria C/6, Classe 2<sup>^</sup>, Consistenza 54 mq, Rendita Catastale €. 301,20.

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

**Valore di stima del bene: € 234.630,00**

**Valore finale di stima del bene con deprezzamento : € 93.852,00**

- **Bene N° 2**

Porzioni immobiliari facenti parte di un compendio immobiliare, sito nel Comune di Nettuno (RM), con accesso da Via delle Pantanelle n° 14 costituito da sei unità immobiliari, di cui tre unità abitative, poste ai Piani Sottostrada 1, Terra e Primo (Soffitte) e tre unità immobiliari non abitative, e precisamente oggetto del seguente **BENE n° 2:**

- **Abitazione distinta con l'interno "B" articolata su tre piani:**

- Piano Terra, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno, camera e scala di collegamento ai piani sottostrada 1 e primo (soffitta), oltre ad un portico, un balcone a livello ed una corte di pertinenza esclusiva così come materializzata in loco con recinzione in muratura di blocchetti di tufo;

- Piano primo (Soffitta) da progetto autorizzato risulta a destinazione d'uso non residenziale, nonché vano soffitta, locale tecnico, sottotetto non praticabile, oltre ad un terrazzo a livello; mentre da rilievo dello stato dei luoghi è composto da: due camere, un disimpegno ed un bagno, e scala di collegamento proveniente dal piano terra, oltre a balcone a livello e portico;

- Piano sottostrada 1, da progetto autorizzato risulta composto da cantina, magazzino e ripostiglio; mentre dal rilievo dello stato dei luoghi è composto da : salone rustico, wc e scala di collegamento proveniente dal piano terra;

il tutto censito in Catasto Fabbricati al foglio 2 particella 104 sub. 504, **interno B**, Categoria A/7, Classe 3<sup>^</sup>, Consistenza 4,5 Vani, Rendita Catastale €. 720,46 ;

- Box auto/Garage al Piano Sottostrada 1 distinto con l'**interno "B"**, composto da unico locale con annessa area di manovra;



censito in Catasto Fabbricati al foglio 2 particella 104 sub. 507, **interno B**, Categoria C/6, Classe 2<sup>^</sup>, Consistenza 58 mq, Rendita Catastale €. 323,51.

**Valore di stima del bene : € 250.676, 25**

**Valore finale di stima del bene con deprezzamento : € 100.270,50**

• **Bene N° 3**

Porzioni immobiliari facenti parte di un compendio immobiliare, sito nel Comune di Nettuno (RM), con accesso da Via delle Pantanelle n° 14 costituito da sei unità immobiliari, di cui tre unità abitative, poste ai Piani Sottotrada 1, Terra e Primo (Soffitte) e tre unità immobiliari non abitative, e precisamente oggetto del seguente **BENE n° 3**:

**- Abitazione distinta con l'interno "C" articolato su tre piani:**

- Piano Terra, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno, camera e scala di collegamento ai piani sottotrada 1 e primo (soffitta), oltre ad un portico, balcone a livello ed una corte di pertinenza esclusiva così come materializzata in loco con recinzione in muratura di blocchetti di tufo;

- Piano Primo (Soffitta), da progetto autorizzato risulta a destinazione d'uso non residenziale, nonchè vano soffitta, locale tecnico, disimpegno, sottotetto non praticabile, oltre ad un terrazzo a livello; mentre da rilievo dello stato dei luoghi è composto da: due camere, un disimpegno ed un bagno, e scala di collegamento proveniente dal piano terra, oltre a balcone a livello e portico;

- Piano Sottotrada 1, da progetto autorizzato risulta composto da cantina, magazzino e ripostiglio; mentre dal rilievo dello stato dei luoghi è composto da: salone rustico, wc e scala di collegamento proveniente dal piano terra;

il tutto censito in Catasto Fabbricati al foglio 2 particella 104 sub. 505, **interno C**, Categoria A/7, Classe 3<sup>^</sup>, Consistenza 4,5 vani, Rendita Catastale €. 720,46 ;

- Box auto/garage al Piano Sottotrada 1 distinto con **l'interno "C"**, composto da unico locale con annessa area di manovra;

censito in Catasto Fabbricati al foglio 2 particella 104 sub. 508, **interno C**, Categoria C/6, Classe 2<sup>^</sup>, Consistenza 55 mq, Rendita Catastale €. 306,78.

**Valore di stima del bene: € 249.562,50**

**Valore finale di stima del bene con deprezzamento : € 99.825,00**





| <b>identificativo corpo</b>  | <b>Superficie convenzionale</b> | <b>Valore unitario</b> | <b>Valore complessivo</b> | <b>Quota in vendita</b> | <b>Totale</b> |
|--|---------------------------------|------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------|
| <b>Bene N° 1</b> -<br>Appartamento<br>Nettuno (RM) - Via<br>delle Pantanelle n° 14,<br>interno A, piano<br>Sottostrada 1 - Terra -<br>Primo/Soffitta | 170,64 mq                       | 1.375,00 €/mq          | € 234.630,00              | 100,00%                 | € 234.630,00  |
| <b>Bene N° 2</b> -<br>Appartamento<br>Nettuno (RM) - Via<br>delle Pantanelle n° 14,<br>interno B, piano<br>Sottostrada 1 - Terra -<br>Primo/Soffitta | 182,31 mq                       | 1.375,00 €/mq          | € 250.676,25              | 100,00%                 | € 250.676,25  |
| <b>Bene N° 3</b> -<br>Appartamento<br>Nettuno (RM) - Via<br>delle Pantanelle n° 14,<br>interno C, piano<br>Sottostrada 1 - Terra -<br>Primo/Soffitta | 181,50 mq                       | 1.375,00 €/mq          | € 249.562,50              | 100,00%                 | € 249.562,50  |
|  |                                 |                        |                           | Valore di stima:        | € 734.868,75  |

**Valore di stima compresi BENE 1 , BENE , 2 BENE 3: € 734.868,75**

### **Deprezamenti**

| <b>Tipologia deprezzamento</b>  | <b>Valore</b> | <b>Tipo</b> |
|---|---------------|-------------|
| <i>costi di ripristino stato di progetto e ristrutturazione edilizia, compresi oneri per pratiche Edilizie da presentare agli Enti preposti ,</i> | <b>60</b>     | <b>%</b>    |

**Valore finale di stima : € 294.000,00**

### **CRITERIO di STIMA**

Il criterio di stima da adottare per la rivalutazione dell'immobile in oggetto sarebbe quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato di un immobile, e cioè del suo valore in comune commercio tenendo conto:

- delle caratteristiche estrinseche dello stesso (ubicazione, esistenza e funzionalità dei servizi pubblici di acqua, telefono, luce, trasporti, collegamenti viari e distanza dai centri commerciali e pubblico-amministrativi, ecc.) ;
- delle caratteristiche intrinseche (dimensioni totali e parziali dei singoli ambienti, stato di manutenzione, igienicità, funzionalità, ecc.) ;
- dell'andamento di mercato per beni simili che, come riscontrato da indagini effettuate presso Agenzie



Immobiliari della zona, mostra comunque un crescente interesse all'acquisto di immobili siti nelle zone di ubicazione del fabbricato.

#### **CONSIDERAZIONI DI STIMA:**

nella stima dell'immobile esecutato, considerando tutte le caratteristiche delle unità immobiliari sopra illustrate, si terrà conto anche delle caratteristiche e del grado di rifinitura interna, dello stato di manutenzione esterna ed infine dell'ubicazione dello stesso.

Ciò premesso, la stima viene eseguita adottando il seguente metodo:

**METODO SINTETICO** : in base al parametro "metro quadrato di superficie commerciale" Si precisa che: La stima degli immobili, in oggetto, viene eseguita calcolando la superficie ragguagliata in base allo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo eseguito con strumentazione professionale.

Considerando che l'interrogazione della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate Anno 2023 - Semestre 2, ha rilevato che il prezzo medio unitario, per immobili simili, con destinazione residenziale, varia da un minimo di 1.100 €/mq fino ad un massimo di 1.650,00 €/mq, determinando un valore medio pari ad 1.375,00 €/mq.

#### **Ricapitolando per il BENE n° 1:**

##### **L'abitazione pignorata distinta con l'interno "A" articolata su tre piani con scala interna :**

- Piano Terra composto da : soggiorno con angolo cottura (mq. 24,67), disimpegno (mq. 1,62), ripostiglio (0,90 mq), bagno (5,77 mq), camera (mq. 14,88) e così per un totale di Superficie Utile interna di (mq.47,84) e per una Superficie Lorda di mq. 63,00 oltre ad un portico di mq. 11,93 ed un balcone a livello di mq. 14,12 ed una corte di pertinenza esclusiva così come materializzata in loco con recinzione in muratura di blocchetti di tufo;

- Piano Primo (Soffitta), da progetto autorizzato risulta a destinazione d'uso non residenziale, nonchè vano soffitta, locale tecnico, sottotetto non praticabile, disimpegno oltre ad portico ed balcone a livello; mentre da rilievo dello stato dei luoghi è composto da : camera (mq. 13,84), camera (mq. 9,90), disimpegno (mq. 5,15), bagno (mq. 7,05) e così per un totale Superficie Netta Non Residenziale di mq. 35,94 e per un Superficie Lorda di mq. 49,97 oltre ad un balcone a livello di (mq. 10,73) ed un portico di (mq. 12,21);

- piano sottostrada 1 da progetto autorizzato risulta composto da cantina, magazzino e ripostiglio; mentre dal rilievo dello stato dei luoghi è composto da salone rustico (mq. 27,28), salone rustico (mq. 17,86), salone rustico (mq. 24,26) e bagno (mq. 5,54) e così per un totale di Superficie Netta di mq. 74,94 e per una Superficie Lorda di mq. 86,60;

Il box auto/garage al piano sottostrada 1 distinto con l'interno "A" presenta una superficie Netta di mq. 55,55 e per una Superficie Lorda di mq. 62,22, l'ara di manovra annessa presenta una Superficie netta di mq. 73,80 e Superficie lorda di mq. 82,97;

#### **Con l'applicazione degli opportuni coefficienti viene utilizzata per la stima una superficie convenzionale di mq 170.64.**

VALORE DI STIMA : da cui  $Mq. 170,64 \times 1.375,00 \text{ mq} = \text{€} . 234.630,00$

Considerando che gli immobili :

- presentano abusi edilizi non sanabili, e quindi vanno apportate detrazioni all'importo di stima per il ripristino dello stato autorizzato;
- si trovano in stato di abbandono e degrado da tempo, vandalizzati in ogni ambiente, in pessimo stato di manutenzione e conservazione;

#### **SI APPLICA UNA DETRAZIONE DEL 60% AL VALORE DI STIMA**



pari ad **€ 234.630,00 x 0,6 = 140.778,00**

**Per tanto il valore di stima dell'immobile ascende a complessivi :  
€. 234.630,00 - €. 140.778,00 = 93.852,00 rappresenta il Valore del BENE n° 1.**

**Ricapitolando per il BENE n° 2:**

**L'abitazione pignorata distinta con l'interno "B" articolata su tre piani con scala interna:**

- Piano terra composto da : soggiorno con angolo cottura (mq. 25,30), disimpegno (mq. 1,44), ripostiglio (1,10 mq), bagno (6,14 mq), camera (mq. 14,95) e così per un totale di Superficie Utile interna di (mq. 48,93) e per una Superficie Lorda di mq. 64,26 oltre ad un portico di mq. 15,43 ed un balcone a livello di mq. 14,84 ed una corte di pertinenza esclusiva così come materializzata in loco con recinzione in muratura di blocchetti di tufo;

- Piano Primo da progetto autorizzato risulta a destinazione d'uso non residenziale, nonché vano soffitta, locale tecnico, sottotetto non praticabile, disimpegno oltre ad portico ed balcone a livello; mentre da rilievo dello stato dei luoghi è composto da : camera (mq. 13,66), camera (mq. 10,36), disimpegno (mq. 4,58), bagno (mq. 5,99) e così per un totale Superficie Netta Non Residenziale di mq. 34,59 e per un Superficie Lorda di mq. 49,11 oltre ad un balcone a livello di (mq. 19,10) ed un portico di (mq. 11,20);

- piano sottostrada 1 da progetto autorizzato risulta composto da cantina, magazzino e ripostiglio; mentre dal rilievo dello stato dei luoghi è composto da salone rustico con angolo cottura (mq. 27,94), salone rustico (mq. 17,94), salone rustico (mq. 21,96) e WC (mq. 6,05) e così per un totale di Superficie Netta di mq. 73,89 e per una Superficie Lorda di mq. 98,60;

Il box auto/garage al piano sottostrada 1 distinto con l'interno "B" presenta una superficie Netta di mq. 60,57 e per una Superficie Lorda di mq. 67,16 annessa area di manovra di Superficie netta di mq. 75,98 e Superficie lorda di mq. 83,20;

**Con l'applicazione degli opportuni coefficienti viene utilizzata per la stima una superficie convenzionale di mq 182,31.**

**VALORE DI STIMA :** da cui Mq. 182,31 x 1.375,00 mq = € . 250.676,25

Considerando che gli immobili :

- presentano abusi edilizi non sanabili, e quindi vanno apportate detrazioni all'importo di stima per il ripristino dello stato autorizzato;
- si trovano in stato di abbandono e degrado da tempo, vandalizzati in ogni ambiente, in pessimo stato di manutenzione e conservazione

**SI APPLICA UNA DETRAZIONE DEL 60% AL VALORE DI STIMA**

**Pari ad € . 250.676,25 x 0,60 = € . 150.405,75**

**Per tanto il valore di stima dell'immobile ascende a complessivi :  
€ 250.676,25 - € . 150.405,75 = € 100.270,50 rappresenta il Valore del BENE n° 2.**

**Ricapitolando per il BENE n° 3:**

**L'abitazione pignorata distinta con l'interno "C" articolata su tre piani con scala interna:**



- piano terra composto da soggiorno con angolo cottura (mq. 25,30), disimpegno (mq. 1,44), ripostiglio (1,10 mq), bagno (6,14 mq), camera (mq. 14,95) e così per un totale di Superficie Utile interna di (mq.48,93) e per una Superficie Lorda di mq. 64,26 oltre ad un portico di mq. 15,43 ed un balcone a livello di mq. 14,84 ed una corte di pertinenza esclusiva così come materializzata in loco con recinzione in muratura di blocchetti di tufo;

- piano primo da progetto autorizzato risulta a destinazione d'uso non residenziale, nonchè vano soffitta, locale tecnico, sottotetto non praticabile, disimpegno oltre ad portico ed un balcone a livello; mentre da rilievo dello stato dei luoghi è composto da camera (mq. 13,66), camera (mq. 10,36), disimpegno (mq. 4,58), bagno (mq. 5,99) e così per un totale Superficie Netta Non Residenziale di mq. 34,59 e per un Superficie Lorda di mq. 49,41 oltre ad un balcone a livello di (mq. 19,10) ed un portico di (mq. 11,20);

- piano sottostrada 1 da progetto autorizzato risulta composto da cantina, magazzino e ripostiglio; mentre dal rilievo dello stato dei luoghi è composto da salone rustico (mq. 26,16), salone rustico (mq. 17,54), salone rustico (mq. 28,30) e WC (mq. 6,35) e così per un totale di Superficie Netta di mq. 78,94 e per una Superficie Lorda di mq. 94,36;

Il box uto/garage al piano sottostrada 1 distinto con la l'interno "C" presenta una superficie Netta di mq. 54,20 e per una Superficie Lorda di mq. 70,54 con annessa area di manovra di Superficie netta Di mq. 68,73 e Superficie lorda di mq. 77,20;

**Con l'applicazione degli opportuni coefficienti viene utilizzata per la stima una superficie convenzionale di mq 181,50.**

**VALORE DI STIMA :** da cui  $Mq. 181,50 \times 1.375,00 \text{ mq} = \text{€}. 249.562,50$

Considerando che gli immobili :

- presentano abusi edilizi non sanabili, e quindi vanno apportate detrazioni all'importo di stima per il ripristino dello stato autorizzato;
- si trovano in stato di abbandono e degrado da tempo, vandalizzati in ogni ambiente, in pessimo stato di manutenzione e conservazione;

**SI APPLICA UNA DETRAZIONE DEL 60% AL VALORE DI STIMA**

pari ad  $\text{€}. 249.562,50 \times 0,60 = \text{€}. 149.737,50$

**Per tanto il valore di stima dell'immobile ascende a complessivi :**

**€ 249.562,50 - € 149.737,50 = € 99.825,00 rappresenta il Valore del BENE n° 3.**

**Sommando i Valori dei Beni:**

**Bene 1 (€ 93.852,00) + Bene 2 (€ 100270,50) + Bene 3 (€ 99.825,00) = € 293.947,50**

**IL VALORE DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE COMPOSTO DAL BENE 1, BENE 2, BENE 3**

**COSTITUENTI UNICO LOTTO AMMONTA AD € 293.947,50 ARROTONDATI AD € 294.000 RAPPRESENTA IL VALORE A BASE D'ASTA**

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.

Lariano, li 29/06/2024

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

Geom. **Ciro Romaggioli**



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

In considerazione delle unità immobiliari descritte nel pignoramento, regolarmente censite al N.C.E.U. per le quali si sarebbero dovuti formare TRE LOTTI DI VENDITA, di cui : LOTTO 1 (sub. 503 e sub. 506); LOTTO 2 (sub. 504 e sub. 507) e LOTTO 3 (sub. 505 e sub. 508), CONSIDERANDO però lo stato di degrado, conservazione e manutenzione delle singole unità immobiliari di cui meglio specificato nel stesura perizia di stima e dalla documentazione fotografica allegata (vedasi all. ti 32,34,36,37), con la copertura dell'intero fabbricato da rifare integralmente causa infiltrazioni di acqua, unitamente agli impianti tecnologici, difformità rilevate, ecc.. SI RITIENE opportuno stimare le unità immobiliari secondo il pignoramento, che è corrispondente alle unità immobiliari censite al N.C.E.U., ma di COSTITUIRE UN UNICO LOTTO DI VENDITA.

**lo scrivente quindi ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un LOTTO UNICO, così costituito:**

#### **Bene n° 1 sub. 503 - 506**

Porzioni immobiliari facenti parte di un compendio immobiliare, sito nel Comune di Nettuno (RM), con accesso da Via delle Pantanelle n° 14 costituito da sei unità immobiliari, di cui tre unità abitative , poste ai Piani Sottostrada 1, Terra e Primo (Soffitte) e tre unità immobiliari non abitative , e precisamente oggetto del seguente BENE 1

#### **- Abitazione distinta con l'interno "A" articolato su tre piani:**

- Piano Terra, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno, camera e scala di collegamento ai piani sottostrada 1 e primo (Soffitta), oltre ad un portico, balcone a livello ed una corte di pertinenza esclusiva così come materializzata in loco con recinzione in muratura di blocchetti di tufo;

- Piano Primo (Soffitta), da progetto autorizzato risulta a destinazione d'uso non residenziale, nonchè vano soffitta, locale tecnico, sottotetto non praticabile, oltre ad un terrazzo a livello; mentre dal rilievo dello stato dei luoghi è composto da due camere, un disimpegno ed un bagno, e scala di collegamento proveniente dal piano terra, oltre a balcone a livello e portico;

- Piano Sottostrada 1, da progetto autorizzato risulta composto da cantina, magazzino e ripostiglio; mentre dal rilievo dello stato dei luoghi è composto da : salone rustico e wc e scala di collegamento proveniente dal piano terra;

il tutto censito in Catasto Fabbricati al Foglio 2 Particella 104 sub. 503, categoria A/7, Classe 3<sup>^</sup>, Consistenza 4,5 Vani, Rendita Catastale €. 720,46 ;

- Box auto/garage al piano sottostrada 1 distinto con l'interno "A", composto da unico locale con annessa area di manovra; censito in Catasto Fabbricati al foglio 2 particella 104 sub. 506, Categoria C/6, Casse 2<sup>^</sup>, Consistenza 54 mq, Rendita Catastale €. 301,20.

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



- **Bene N° 2 sub. 504 - 507**

Porzioni immobiliari facenti parte di un compendio immobiliare, sito nel Comune di Nettuno (RM), con accesso da Via delle Pantanelle n° 14 costituito da sei unità immobiliari, di cui tre unità abitative , poste ai Piani Sottostrada 1, Terra e Primo (Soffitte) e tre unità immobiliari non abitative , e precisamente oggetto del seguente **BENE 2**

**- Abitazione distinta con l'interno "B" articolata su tre piani:**

- Piano Terra composto da soggiorno con angolo, cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno, camera e scala di collegamento ai piani sottostrada 1 e primo (soffitta), oltre ad un portico, un balcone a livello ed una corte di pertinenza esclusiva così come materializzata in loco con recinzione in muratura di blocchetti di tufo;

- Piano Primo (Soffitta) da progetto autorizzato risulta a destinazione d'uso non residenziale, nonchè vano soffitta, locale tecnico, sottotetto non praticabile, oltre ad un terrazzo a livello; mentre da rilievo dello stato dei luoghi è composto da : due camere, un disimpegno ed un bagno, e scala di collegamento proveniente dal piano terra, oltre a balcone a livello e portico;

- Piano Sottostrada 1 da progetto autorizzato risulta composto da cantina, magazzino e ripostiglio; mentre dal rilievo dello stato dei luoghi è composto da : salone rustico, wc e scala di collegamento proveniente dal piano terra;

il tutto censito in Catasto Fabbricati al Foglio 2 particella 104 sub 504, Categoria A/7, Classe 3^, Consistenza 4,5 Vani, Rendita Catastale €. 720,46 ;

- BOX auto/garage al piano sottostrada 1 distinto con l'interno "B", composto da unico locale con annessa area di manovra;

censito in Catasto Fabbricati al Foglio 2 particella 104 sub. 507, Categoria C/6, Classe 2^, Consistenza 58 mq, Rendita Catastale €. 323,51.

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

**Bene N° 3 sub. 505 -508**

Porzioni immobiliari facenti parte di un compendio immobiliare, sito nel Comune di Nettuno (RM), con accesso da Via delle Pantanelle n° 14 costituito da sei unità immobiliari, di cui tre unità abitative , poste ai Piani Sottostrada 1, Terra e Primo (Soffitte) e tre unità immobiliari non abitative , e precisamente oggetto del seguente **BENE 3**

**- Abitazione distinta con l'interno "C" articolato su tre piani:**

- Piano Terra ,composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno, camera e scala di collegamento ai piani sottostrada 1 e primo (soffitta), oltre ad un portico, balcone a livello ed una corte di pertinenza esclusiva così come materializzata in loco con recinzione in muratura di blocchetti di tufo;

Piano Primo (Soffitta) da progetto autorizzato risulta a destinazione d'uso non residenziale, nonchè vano soffitta, locale tecnico, disimpegno, sottotetto non praticabile, oltre ad un terrazzo a livello; mentre da rilievo dello stato dei luoghi è composto da : due camere, un disimpegno ed un bagno, e scala di collegamento proveniente dal piano terra, oltre a balcone a livello e portico;



- Piano Sottostrada 1 da progetto autorizzato risulta composto da cantina, magazzino e ripostiglio; mentre dal rilievo dello stato dei luoghi è composto da: salone rustico e wc scala di collegamento proveniente dal piano terra;

il tutto censito in Catasto Fabbricati al Foglio 2 particella 104 sub. 505, Categoria A/7, Classe 3<sup>^</sup>, Consistenza 4,5 Vani, Rendita Catastale €. 720,46 ;

- Box auto/garage al piano sottostrada 1 distinto con l'**interno "C"**, composto da unico locale con annessa area di manovra;

censito in Catasto Fabbricati al Foglio 2 particella 104 sub. 508, Categoria C/6, Classe 2<sup>^</sup>, Consistenza 55 mq, Rendita Catastale €. 306,78.

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

In data 05/10/2023 lo scrivente ha inoltrato tramite PEC all'Ufficio Urbanistica del Comune di Nettuno (RM) la richiesta di Accesso agli Atti per ricerche relative alle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva. (vedasi allegato 20)

A seguito di tale richiesta è emerso quanto segue:

1. il fabbricato oggetto della presente deriva da demolizione ricostruzione di un fabbricato edificato in assenza di titoli edilizie, e che successivamente è stata rilasciata Concessione in snatoria ai sensi della legge 47/85 pratica n° . n. 8774/444/99 rilasciata in data 25 Novembre 1999. (vedasi all. 21)

2. Il fabbricato oggetto della presente è stato realizzato in virtù di PERMESSO DI COSTRUIRE n. 418/2005 – POSIZ. 8774, rilasciato dal Comune di Nettuno il 04/10/2005 a nome della Signora FOSCARNI Fosca, previa demolizione degli immobili esistenti siti in Nettuno (RM), Via Pantanelle n° 14, (vedasi all. 23)

3. In data 01/06/2006 protocollo n. 13410 veniva depositato presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Nettuno, la Comunicazione di Inizio lavori, a nome e firma della Signora Foscarini Fosca, con allegato il DURC dell'Impresa Costruttrice. (vedasi all. 25)

4. In data 24/12/2007, posiz. 1022, veniva depositato presso la Regione Lazio – Assessorato Lavori Pubblici – Area Genio Civile di Roma, il VERBALE E CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO del fabbricato redatto in data 19/12/2007, a firma del Collaudatore nominato Arch. Mario SANTINI, (vedasi all. 27)

5. In data 05/06/2009 a mezzo raccomandata r.r. la ZIF S.R.L. inviava al Comune di Nettuno, Sportello Unico per l'Edilizia, la Comunicazione di Fine lavori alla data del 03.06.2009, a firma della Signora Iafolla Alessia n.q. di Amministratore Unico della Z.I.F. S.R.L., (vedasi all. 26)

6. In data 02/12/2009, il Comune di Nettuno – Area 6, rilasciava a nome della Signora IAFOLLA Alessia n.q. di Amministratore Unico della ZIF S.R.L., AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO con il sistema di evapotraspirazione provenienti da edificio destinato ad uso domestico sito in Nettuno, Via Pantanella n° 14 (vedasi all. 30),

7. Per l'intero fabbricato, è stata ATTESTATA l'AUTOCERTIFICAZIONE Art. 20 C. 1 DPR 380\_01 del 15.6.05, dove L'Arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* **CERTIFICA LA CONFORMITÀ del progetto alle norme igienico sanitarie non comportando lo stesso valutazioni tecnico discrezionale** (vds all. 28)



8. Per l'intero fabbricato, è stata ATTESTATA L'AGIBILITA' mediante AUTOCERTIFICAZIONE (ai sensi del D.P.R. 380/01, D.L. 301/20002, art. 47 D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i.) – FORMAZIONE DEL SILENZIO ASSENSO SU ISTANZA DI AGIBILITA' PRESENTATA IN DATA 01.09.2009 prot. n. 25703, a firma della Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* n.q. di Amministratore Unico della ZIF S.R.L. e del Direttore dei Lavori Arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (vedasi all. 29)

Dal raffronto **Stato dei Luoghi rilevato** dallo scrivente e l'ultimo Titolo Edilizio rilasciato dal Comune di Nettuno, PERMESSO DI COSTRUIRE n. 418/2005 – POSIZ. 8774, in data 04/10/2005, a nome della Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dante causa della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si evincono, su tutto il compendio immobiliare composto da in Villino Trifamiliare, costituente i tre beni di cui sopra citati, difformità che comportano :

- aumenti di Superficie ,
- aumenti di Volume,
- cambi di destinazioni d'uso da Non Residenziale a Residenziale,
- difformità strutturali;

Che a parere dello scrivente non possono essere sanate:

- ne con la normativa vigente in materia;
- ne con l'art. 40 delle legge 47/85

**Detto ciò, a parere dello scrivente C.T.U., occorre ripristinare la stato di progetto autorizzato come da elaborato grafico allegato al Permesso di Costruire n. 418/2005 rilasciato in data 04/10/2005 a nome della Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, (dante causa della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed inoltre considerando anche lo stato di abbandono e degrado da tempo, le infiltrazioni di acqua, l'attuale stato della copertura, nonché il pessimo stato di manutenzione e conservazione del compendio immobiliare, (come riportato nei paragrafi "STATO CONSERVATIVO e CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI" nella presente relazione di stima), verrà apportato al valore di stima una detrazione pari ai costi di ripristino e ristrutturazione edilizia, compresi oneri per pratiche Edilizie da presentare agli Enti preposti, pari a circa il 60% del valore stesso.**

Considerando che tutti gli immobili, facenti parte del compendio immobiliare oggetto della presente :

- presentano abusi edilizi non sanabili, e quindi vanno apportate detrazioni all'importo di stima per il ripristino dello stato autorizzato;
- si trovano in stato di abbandono e degrado da tempo, vandalizzati in ogni ambiente, in pessimo stato di manutenzione e conservazione;

**Ricapitolando per il BENE n° 1:**

**Con l'applicazione degli opportuni coefficienti viene utilizzata per la stima una superficie convenzionale di mq. 170,64.**

**VALORE DI STIMA : da cui Mq. 170,64 x 1.375,00/mq = €. 234.630,00**

**SI APPLICA UNA DETRAZIONE DEL 60% AL VALORE DI STIMA  
pari ad € 234.630,00 x 0,6= 140.778,00**





**Per tanto il valore di stima dell'immobile ascende a complessivi :**

**€. 234.630,00 - € 140.778,00 = 93.852,00 rappresenta il Valore del BENE n° 1**

**Ricapitolando per il BENE n° 2:**

**Con l'applicazione degli opportuni coefficienti viene utilizzata per la stima una superficie convenzionale di mq. 182,31.**

VALORE DI STIMA : da cui Mq. 182,31 x 1.375,00/mq = € 250.676,25

SI APPLICA UNA DETRAZIONE DEL 60% AL VALORE DI STIMA

Pari ad € 250.676,25 x 0,60 = € 150.405,75

**Per tanto il valore di stima dell'immobile ascende a complessivi :**

**€ 250.676,25 - € 150.405,75 = € 100.270,50 rappresenta il Valore del BENE n° 2.**

**Ricapitolando per il BENE n° 3:**

**Con l'applicazione degli opportuni coefficienti viene utilizzata per la stima una superficie convenzionale di mq. 181,50.**

VALORE DI STIMA : da cui Mq. 181,50 x 1.375,00/mq = € 249.562,50

**Per tanto il valore di stima dell'immobile ascende a complessivi :**

**€ 249.562,50 - € 149.737,50 = € 99.825,00 rappresenta il Valore del BENE n° 3**

**Sommando i Valori dei singoli Beni :**

**Bene 1 (€ 93.852, 00) + Bene 2 (€ 100270,50 ) Bene 3 (€ 99.825,00) = € 293.947,50**

**IL VALORE DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE COMPOSTO DAL BENE 1, BENE 2 , BENE 3,**

**COSTITUENTI UNICO LOTTO AMMONTA AD € 293.947,50 ARROTONDATI AD € 294.000,00**

**RAPPRESENTA IL VALORE A BASE D'ASTA.**

**Prezzo base d'asta: € 294.000,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 364/2023 DEL R.G.E.

---

**LOTTO UNICO (BENE 1 + BENE 2 + BENE 3) - PREZZO BASE D'ASTA: € 294.000,00**

---

**BENE 1 - SUB. 503 - 506 : € 93.852,00**

| <b>Bene N° 1 - Appartamento interno A e box auto/garage con annessa area di manovra interno B</b> |  |                   |           |
|---|--|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>  | Nettuno (RM) - Via delle Pantanelle n° 14, <b>interno A</b> , piano Sottostrada 1 - Terra - Primo/Soffitta   |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>   | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>  | Identificato al catasto Fabbricati<br><br>- Fig. 2, Part. 104, Sub. 503, Categoria A7 (abitazione)<br><br>- Fig. 2, Part. 104, Sub. 506, Categoria C6 (garage)   | <b>Superficie</b> | 170,64 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>  | Il compendio immobiliare si presenta in stato di abbandono ed in pessimo stato di conservazione; il tutto come meglio descritto nei paragrafi "STATO CONSERVATIVO e CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI", e visibile dalla documentazione fotografica (vedasi all. ti 32,34, 36,37)   |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>   | <p>Porzioni immobiliari facenti parte di un compendio immobiliare, sito nel Comune di Nettuno (RM), con accesso da Via delle Pantanelle n° 14 costituito da sei unità immobiliari, di cui tre unità abitative, poste ai Piani Sottostrada 1, Terra e Primo (soffitte) e tre unità immobiliari non abitative, e precisamente oggetto del seguente <b>BENE 1</b></p> <p><b>- Abitazione distinta con l'interno "A" articolato su tre piani:</b></p> <p>- piano terra, composto da soggiorno con angolo, cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno, camera e scala di collegamento ai piani sottostrada 1 e primo, oltre ad un portico, balcone a livello ed una corte di pertinenza esclusiva così come materializzata in loco con recinzione in muratura di blocchetti di tufo;</p> <p>- piano primo (soffitta) da progetto autorizzato risulta a destinazione d'uso non residenziale, nonchè vano soffitta, locale tecnico, sottotetto non praticabile, oltre ad un terrazzo a livello; mentre da rilievo dello stato dei luoghi è composto da due camere, un disimpegno ed un bagno, e scala di collegamento proveniente dal piano terra, oltre a balcone a livello e portico;</p> <p>- piano sottostrada 1 da progetto autorizzato risulta composto da cantina, magazzino e ripostiglio; mentre dal rilievo dello stato dei luoghi è composto da salone rustico, wc e scala di collegamento proveniente dal piano terra; ;</p> <p>- box auto/garage al piano sottostrada 1 distinto con la <b>l'interno "A"</b>, composto da unico locale con annessa area di manovra;</p> |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>  | NO   |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>   | SI   |                   |           |



**BENE 2 - SUB. 504 - 507 : € 100.270,50**

| <b>Bene N° 2 - Appartamento interno B e box auto/garage con annessa area di manovra interno B</b> |  |                   |           |
|---|--|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>  | Nettuno (RM) - Via delle Pantanelle n° 14, <b>interno B</b> , piano Sottostrada 1 - Terra - Primo/Soffitta   |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>   | proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>  | Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 2, Part. 104, Sub. 504, Categoria A7 (abitazione)<br>- Fg. 2, Part. 104, Sub. 507, Categoria C6 (garage)   | <b>Superficie</b> | 182,31 mq |
| <b>Descrizione:</b>   | <p>Porzioni immobiliari facenti parte di un compendio immobiliare, sito nel Comune di Nettuno (RM), con accesso da Via delle Pantanelle n° 14 costituito da sei unità immobiliari, di cui tre unità abitative, poste ai Piani Sottostrada 1, Terra e Primo (soffitte) e tre unità immobiliari non abitative, e precisamente oggetto del seguente <b>BENE 2</b></p> <p><b>- Abitazione distinta con l'interno "B" articolata su tre piani:</b></p> <p>- piano terra, composto da soggiorno con angolo, cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno, camera e scala di collegamento ai piani sottostrada 1 e primo, oltre ad un portico, balcone a livello ed una corte di pertinenza esclusiva così come materializzata in loco con recinzione in muratura di blocchetti di tufo;</p> <p>piano primo (soffitta) da progetto autorizzato risulta a destinazione d'uso non residenziale, nonchè vano soffitta, locale tecnico, sottotetto non praticabile, oltre ad un terrazzo a livello; mentre da rilievo dello stato dei luoghi è composto da due camere, un disimpegno ed un bagno, e scala di collegamento proveniente dal piano terra, oltre a balcone a livello e portico;</p> <p>- piano sottostrada 1 da progetto autorizzato risulta composto da cantina, magazzino e ripostiglio; mentre dal rilievo dello stato dei luoghi è composto da salone rustico, wc e scala di collegamento proveniente dal piano terra; ;</p> <p>- box auto/garage al piano sottostrada 1 distinto con la <b>l'interno "B"</b>, composto da unico locale con annessa area di manovra;</p> |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>  | NO   |                   |           |



## BENE 3 - SUB: 505 - 508 : € 99.825,00

| <b>Bene N° 3 - Appartamento interno C e box auto/garage con annessa area di manovra interno C</b> |   |                   |           |
|---|---|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>  | Nettuno (RM) - Via delle Pantanelle n° 14, <b>interno C</b> , piano Sottostrada 1 - Terra - Primo/Soffitta  |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>   | proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>  | Identificato al catasto Fabbricati<br><br>- Fig. 2, Part. 104, Sub. 505, Categoria A7 (abitazione)<br><br>- Fig. 2, Part. 104, Sub. 508, Categoria C6 (garage)  | <b>Superficie</b> | 181,50 mq |
| <b>Descrizione:</b>   | <p>Porzioni immobiliari facenti parte di un compendio immobiliare, sito nel Comune di Nettuno (RM), con accesso da Via delle Pantanelle n° 14 costituito da sei unità immobiliari, di cui tre unità abitative, poste ai Piani Sottostrada 1, Terra e Primo (soffitte) e tre unità immobiliari non abitative, e precisamente oggetto del seguente <b>BENE 3</b></p> <p><b>- Abitazione distinta con l'interno "C" articolata su tre piani:</b></p> <p>- piano terra, composto da soggiorno con angolo, cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno, camera e scala di collegamento ai piani sottostrada 1 e primo, oltre ad un portico, balcone a livello ed una corte di pertinenza esclusiva così come materializzata in loco con recinzione in muratura di blocchetti di tufo;</p> <p>piano primo (soffitta) da progetto autorizzato risulta a destinazione d'uso non residenziale, nonchè vano soffitta, locale tecnico, sottotetto non praticabile, oltre ad un terrazzo a livello; mentre da rilievo dello stato dei luoghi è composto da due camere, un disimpegno ed un bagno, e scala di collegamento proveniente dal piano terra, oltre a balcone a livello e portico;</p> <p>- piano sottostrada 1 da progetto autorizzato risulta composto da cantina, magazzino e ripostiglio; mentre dal rilievo dello stato dei luoghi è composto da salone rustico, wc e scala di collegamento proveniente dal piano terra;</p> <p>- box auto/garage al piano sottostrada 1 distinto con l'<b>interno "C"</b>, composto da unico locale con annessa area di manovra;</p> |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>  | NO  |                   |           |



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### BENE N° 1 – BENE N° 2 – BENE N° 3

---

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 29/09/2006  
Reg. gen. --- - Reg. part. 16080  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 600.000,00  
Rogante: Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 26/09/2006  
N° repertorio: 1716  
N° raccolta: 1243  
Note: Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario gravante sul compendio immobiliare oggetto della presente  
.

#### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare n° 40657**  
Trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 20/10/2023  
Reg. gen. 57163 - Reg. part. 40657  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Pignoramento immobiliare del 22/09/2023 repertorio 30739 gravante sul compendio immobiliare oggetto della presente

#### **Annotazioni a iscrizioni**

- **di frazionamento per lotti**  
Iscritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 26/02/2010  
Reg. gen. --- - Reg. part. 5653  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Note:

- Annotazione di frazionamento in quota, come da atto notarile pubblico del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 26/02/2010 rep. 5653, annotata il 10/03/2010 ai n. 3093 di formalità:

-LOTTO 1: Foglio 2 p.lla 104 sub. 503-506: Somma iscritta Euro 400.000,00 somma capitale Euro 200.000,00

-LOTTO 2: Foglio 2 p.lla 104 sub. 504-507: Somma iscritta Euro 400.000,00 somma capitale Euro 200.000,00

-LOTTO 3: Foglio 2 p.lla 104 sub 505.-508: Somma iscritta Euro 400.000,00 somma capitale Euro 200.000,00

