
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Muscato Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 309/2023 del R.G.E.

promossa da

****omissis****

contro

****omissis****

****omissis****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto Unico.....	4
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti	15
ALLEGATI:	18
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 309/2023 del R.G.E.....	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 89.000,00	21



INCARICO

All'udienza del 29/09/2023, il sottoscritto Arch. Muscato Mauro, con studio in Via Camillo Mada, 18 - 00049 - Velletri (RM), email mauromuscato@gmail.com, PEC m.muscato@pec.archrm.it, Tel. 346 41 28 200, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore 4, interno 6, piano 1 (Coord. Geografiche: 41°32'10.6"N 12°37'15.6"E)



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore 4, interno 6, piano 1

DESCRIZIONE

Appartamento con posto auto scoperto sito in Nettuno (RM), in Via Lago Maggiore n. 4, piano primo, interno n. 6.

L'immobile conta una superficie lorda di mq 57,00 (superficie utile mq 47,00 circa), è composto da un locale soggiorno/pranzo con angolo cottura annesso, due camere da letto, un piccolo disimpegno, un bagno, un locale tecnico esterno ed un balcone di mq lordi 12,00 circa.

Esso risulta identificato in Catasto Urbano al Foglio 1, Particella 1615, Sub. 6, mentre il posto auto scoperto risulta meglio identificato al medesimo Foglio 1, Part. 1615, sub. 515, ed è locato all'interno del cortile esterno alla palazzina, con accesso comune dalla via pubblica.

La proprietà è posta in un'area periferica del Comune di Nettuno a vocazione prettamente residenziale a carattere estensivo (villette e piccole palazzine) ed agricola.

Si segnala la prossimità dalla Via Nettunense, che conduce direttamente nella Via Pontina in direzione Roma, ed alla Stazione Ferroviaria "Padiglione" della linea Roma Termini-Nettuno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

L'istanza di vendita e la certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. risultano depositate nei termini di legge.

TITOLARITÀ

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

- ****omissis**** (Proprietà 1/2)
- ****omissis**** (Proprietà 1/2)



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

- ****omissis**** (Proprietà 1/2)
- ****omissis**** (Proprietà 1/2)

CONFINI

L'appartamento confina con il vano scale (sub. 13 del foglio 1, particella 1615), con l'appartamento interno 8 distinto con il sub. 8 del medesimo foglio 1, particella 1615, con distacco verso il sub. 26 del medesimo foglio 1, particella 1615 (corte esterna), salvo altri.

Il posto auto confina con i subb. 507, 514, 516 del medesimo foglio 1, particella 1615, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,15 mq	57,00 mq	1	57,00 mq	2,72 m	primo
Balcone coperto	11,45 mq	12,26 mq	0,40	4,90 mq	2,72 m	primo
Locale Tecnico	0,82 mq	1,30 mq	0,20	0,26 mq	2,70 m	primo
Posto auto scoperto	25,00 mq	25,00 mq	0,4	10,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				72,16 mq		
Incidenza condominiale:				-2,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,72 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si ritiene congruo apportare un coefficiente riduttivo del 2 % dovuto alle condizioni generali del condominio, riguardanti la mancanza dell'illuminazione del vano scale e lo stato di pulizia generale delle parti comuni esterne.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/11/2007 al 28/04/2009	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1615, Sub. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 442,86 Piano 1
Dal 25/07/2008 al 28/04/2009	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1615, Sub. 515 Categoria C6 Cl.1, Cons. 25 Rendita € 118,79 Piano T
Dal 28/04/2009 al 04/10/2023	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1615, Sub. 515 Categoria C6 Cl.1, Cons. 25 Superficie catastale 25 mq Rendita € 118,79 Piano T
Dal 28/04/2009 al 04/10/2023	**omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1615, Sub. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale 61 mq Rendita € 442,86 Piano 1

I dati catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1615	6		A2	1	3,5	61 mq	442,86 €	1	
	1	1615	515		C6	1	25	25 mq	118,79 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Gli immobili non presentano difformità sostanziali rispetto alle planimetrie catastali attuali. La mancanza della piccola tramezzatura (veletta) dell'angolo cottura, può ricondurci a quanto suggerito



nella Circolare 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate, la quale evidenzia che è possibile evitare l'aggiornamento della planimetria catastale, nel caso in cui le difformità siano grafiche, di lieve entità e soprattutto non sia cambiato il numero di vani catastali.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in discreto stato conservativo generale.

Tuttavia si rileva la mancanza della caldaia, per cui non risulta presente il generatore atto a far funzionare i radiatori e quindi l'impianto di riscaldamento; si rileva la formazione di condensa nel soffitto del bagno, probabilmente dovuto a scarsa ventilazione dei locali interessati; la mancata attivazione dell'utenza elettrica nell'androne e nel vano scale condominiali, i quali risultano quindi privi di illuminazione.

Per quanto riguarda il posto auto scoperto di mq 25,00 circa, esso risulta poco identificabili in loco, in quanto la vernice degli stalli a terra risulta quali completamente consumata.

PARTI COMUNI

Risultano assegnati "beni comuni non censibili" gli spazi condominiali quali gli androni, le scale condominiali, la corte interna al cancello principale e le strade, identificati con i subalterni 26, 501, 507, 510.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in cemento armato;

Esposizione: Sud, Ovest;

Altezza interna utile: 274cm;

Strutture verticali: cemento armato;

Solai: gettati in opere in cemento armato;

Copertura: a terrazzo in cemento armato;

Manto di copertura: pavimentato calpestabile in clinker, gres, o similare;

Pareti esterne: in parte intonacate e tinteggiate, in parte in mattoni di laterizio a vista;

Pareti interne: intonacate e tinteggiate;

Pavimentazione interna: in gres 33x33cm tinte chiare;

Infissi esterni: in legno, doppio vetro con vetrocamera 10mm circa;

Infissi interni: ante al battente in legno tamburato, portoncino blindato semplice;



Scale: (condominiali, rivestite in marmo;

Impianto elettrico: sottotraccia a 230V;

Impianto idrico: sottotraccia;

Impianto termico: Caldaia mancante nel locale tecnico; radiatori in alluminio;

Altri impianti: citofono;

Terreno esclusivo: assente;

Posto auto: posto scoperto su area condominiale identificato con il sub. 515;

Soffitta, cantina o simili: assente;

Dotazioni condominiali: nessuna;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 13/01/2023
- Scadenza contratto: 31/07/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 400,00

Il contratto di locazione è stato stipulato per la durata iniziale di 18 mesi a partire dal 01/01/2023 fino al 31/07/2024.

E' previsto il rinnovo salvo disdetta, per la durata di ulteriori 18 mesi della scadenza prevista del 31/07/2024, ovvero fino al 31/01/2025.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/02/1986 al 19/11/2004	**omissis**	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppa Grosso	01/02/1986	4959	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII Roma 2	19/02/1986	4550	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/11/2004 al 20/12/2005	**omissis**	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pantaleo Sandro	19/11/2004	35341	18883
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RRII Roma 2	03/12/2004		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2005 al 29/05/2007	**omissis**	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Riccardi D'Adamo Enzo	20/12/2005	46978	15898
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RRII Roma 2	23/12/2005	48874	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/05/2007 al 28/04/2009	**omissis**	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio Nola Gianvincenzo	29/05/2007	85869	158953
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RRII Roma 2	04/06/2007	21599	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/04/2009	**omissis**	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nola Gianvincenzo		89158	17702
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RRII Roma 2	20/05/2009	15935	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 06/07/2007
Reg. gen. 16022 - Reg. part. nd
Importo: € 4.650.000,00
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****
Capitale: € 3.100.000,00
Rogante: Gianvincenzo nola
Data: 03/07/2007
N° repertorio: 86086
N° raccolta: 16068



Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Viterbo il 24/08/2023
Reg. gen. 48630 - Reg. part. 34768
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****

Si segnala quanto riportato nella relazione preliminare allegata:

"Annotazione Frazionamento in Quota n. 1167 del 09/02/2011 in favore della ****omissis**** contro ****omissis**** con atto pubblico notarile a firma del Notaio Nola Gianvincenzo in data 17/010/2008 rep. 88320/17216: Quota n. 6 – Capitale Euro 160.000,00 – Ipoteca Euro 240.000,00 immobili siti nel Comune di Nettuno, Via Lago Maggiore distinti al NCEU del medesimo comune al Foglio 1 Particella 1615 sub 6 (appartamento) e Foglio 1 Particella 1615 sub 16 (appartamento). Lo stesso Notaio certificatore evidenzia che nell'annotazione del frazionamento in quota del mutuo non è stato indicato l'immobile identificato al Catasto al Foglio 1 Particella 1615 sub 515".

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade all'interno della Zona Omogenea "Q: Verde privato" del P.R.G. del Comune di Nettuno. Si riporta di seguito un estratto delle Norme Tecniche di Attuazione, AGGIORNATO CON DGRL n° 568 del 22/5/1973 E DGRL n° 647 del 12/2/1985, per la zona relativa:

[...]

Art. 30

ZONA Q : Verde privato

Nella zona destinata a verde privato si applicano le seguenti norme:

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

Nelle zone di verde privato comprensionale la realizzazione deve essere preceduta da progetto unitario convenzionato esteso all'intero comprensorio. La tipologia edilizia verrà determinata in sede di tale progetto, che avrà efficacia di piano particolareggiato; la densità territoriale non dovrà comunque superare l'indice complessivo, fissato e ammesso l'accorpamento degli edifici, entro certi limiti, riservando una parte del comprensorio a verde condominiale e ad attrezzature sportive.

Nel progetto unitario dovranno essere previste adeguate aree per i servizi ed il verde pubblico, proporzionate alle necessità della popolazione insediabile; tali aree dovranno essere cedute gratuitamente al comune.



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'immobile risulta realizzato in forza del seguente titolo edilizio:

- Permesso di Costruire n. 252/2006, p. Ed. 10406 rilasciata dal Dirigente del Comune di Nettuno, rilasciata alla società LILLA & C. s.r.l. in data 20 luglio 2006;

Risulta depositato presso l'UTC la seguente ulteriore documentazione:

- Comunicazione di Inizio Lavori del 20 novembre 2006;
- Comunicazione di Fine Lavori del 25 giugno 2008;
- Copia elaborati progettuali e attestazione di avvenuto deposito di Denuncia dei lavori in zone sismiche (art. 93 D.P.R. 380/2001);
- Certificato di Collaudo Statico delle strutture del 12 novembre 2007;
- Certificato di Agibilità ai sensi dell'art. 24 e 25 del D.P.R. 380/2001, prot. 16294 del 7 luglio 2008;
- Atto d'Obbligo Rep. 47464 Racc. 16302 del 1 giugno 2006.

Sussiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato e l'ultima autorizzazione edilizia depositata in atti (Permesso di Costruire n. 252/2006, p. Ed. 10406 del 20 luglio 2006), ad eccezione della veletta non realizzata in prossimità dell'angolo cottura nel soggiorno, e di alcune lievi difformità misurate internamente ai locali, rientranti nella tolleranza del 2% ai sensi dell'art. Art. 34-bis. "Tolleranze costruttive" del D.P.R. 380/2001;



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non risulta costituito il condominio



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore 4, interno 6, piano 1
Appartamento con posto auto scoperto sito in Nettuno (RM), in Via Lago Maggiore n. 4, piano primo, interno n. 6. L'immobile conta una superficie lorda di mq 57,00 (superficie utile mq 47,00 circa), è composto da un locale soggiorno/pranzo con angolo cottura annesso, due camere da letto, un piccolo disimpegno, un bagno, un locale tecnico esterno ed un balcone di mq lordi 12,00 circa. Esso risulta identificato in Catasto Urbano al Foglio 1, Particella 1615, Sub. 6, mentre il posto auto scoperto risulta meglio identificato al medesimo Foglio 1, Part. 1615, sub. 515, ed è locato all'interno del cortile esterno alla palazzina, con accesso comune dalla via pubblica. La proprietà è posta in un'area periferica del Comune di Nettuno a vocazione prettamente residenziale a carattere estensivo (villette e piccole palazzine) ed agricola. Si segnala la prossimità dalla Via Nettunense, che conduce direttamente nella Via Pontina in direzione Roma, ed alla Stazione Ferroviaria "Padiglione" della linea Roma Termini-Nettuno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1615, Sub. 6, Categoria A2 - Fg. 1, Part. 1615, Sub. 515, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 89.000,00

STIMA ANALITICA

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare e le operazioni di stima sono le seguenti: - esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile; -determinazione del reddito lordo medio annuo (R) presunto ma che sia ordinario nella zona; -determinazione delle spese medie annue (S); -scelta del tasso di capitalizzazione (r); -capitalizzazione del reddito medio netto annuo; -eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima. Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si detraranno le spese che normalmente si sostengono annualmente.

Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di € 4.800,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (pari ad un canone mensile reale di € 400,00).

Le spese medie annue (S) per:

- lavori periodici e straordinari;
- quota annua di ammortamento;
- imposizioni fiscali;

costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 35 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere

(R - S) ove:

R = € 4.800,00

ed S = € 4.800,00 x 35 : 100 = € 1.680,00

€ 4.800,00 - € 1.680,00 = € 3.120,00 (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto (R - S) : r = V

ove r = 3,5%

€ 3.120,00 / 0,035 = € 89.142,00 (valore dell'immobile con stima Analitica)

STIMA SINTETICA



Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, tenuto conto:

1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, qualità delle rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare al fine di valutare i consumi energetici ecc.

2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano.

3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio. La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

Immobile con destinazione residenziale.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,15 mq	57,00 mq	1	57,00 mq	2,72 m	primo
Balcone coperto	11,45 mq	12,26 mq	0,40	4,90 mq	2,72 m	primo
Locale Tecnico	0,82 mq	1,30 mq	0,20	0,26 mq	2,70 m	primo
Posto auto scoperto	25,00 mq	25,00 mq	0,4	10,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				72,16 mq		
Incidenza condominiale:				-2,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,72 mq		

Superficie Convenzionale complessiva: mq 70,72

Valore medio OMI = € 1.250,00

Valore medio Borsino immobiliare: € 998,00

Valore unitario utilizzato = € 1.300,00 (valore medio OMI-Borsino, che tiene conto dello stato di conservazione dell'immobile e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, conteggiato leggermente in aumento vista l'attuale tendenza di mercato della zona e visto l'attuale costo di realizzazione del nuovo)

Valore complessivo stima sintetica = mq 70,72 x € 1.300,00 = € 91.936,00

Il valore così ricavato viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ottenendo:

(€ 89.142,00 + € 91.936,00) : 2 = € 90.539,00

A detta cifra andrà detratta:

- una quota del 2% sul valore iniziale in quanto l'immobile acquistato tramite asta giudiziaria non beneficia della garanzia per vizi (art. 2922 del c.c.): € 90.539,00 x 2% = € 1.810,00;



per cui si avrà : € 90.539,00 - € 1.810,00 = € 88.729,00

PREZZO BASE D'ASTA in cifra tonda : **€ 89.000,00 (Euro ottantanovemila/00)**

VALORE UNITARIO RISULTANTE:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore 4, interno 6, piano 1	70,72 mq	1258,50 €/mq	€ 89.000,00	100,00%	€ 89.000,00
				Valore di stima:	€ 89.000,00

Valore di stima: € 89.000,00

Valore finale di stima: € 89.000,00



ALLEGATI:

1. *Verbali di sopralluogo*
2. *Titoli di proprietà e contratti locazione*
3. *Documentazione catastale*
4. *Relazione notarile*
5. *Relazione preliminare*
6. *Rilievo stato dei luoghi*
7. *Documentazione fotografica*
8. *Planimetrie satellitari*
9. *Quotazioni immobiliari*
10. *Documentazione Urbanistica comunale*
11. *Invio bozza di perizia alle parti*
12. *Perizia versione privacy*

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

Velletri, li 27/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Muscato Mauro



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore 4, interno 6, piano 1
Appartamento con posto auto scoperto sito in Nettuno (RM), in Via Lago Maggiore n. 4, piano primo, interno n. 6. L'immobile conta una superficie lorda di mq 57,00 (superficie utile mq 47,00 circa), è composto da un locale soggiorno/pranzo con angolo cottura annesso, due camere da letto, un piccolo disimpegno, un bagno, un locale tecnico esterno ed un balcone di mq lordi 12,00 circa. Esso risulta identificato in Catasto Urbano al Foglio 1, Particella 1615, Sub. 6, mentre il posto auto scoperto risulta meglio identificato al medesimo Foglio 1, Part. 1615, sub. 515, ed è locato all'interno del cortile esterno alla palazzina, con accesso comune dalla via pubblica. La proprietà è posta in un'area periferica del Comune di Nettuno a vocazione prettamente residenziale a carattere estensivo (villette e piccole palazzine) ed agricola. Si segnala la prossimità dalla Via Nettunense, che conduce direttamente nella Via Pontina in direzione Roma, ed alla Stazione Ferroviaria "Padiglione" della linea Roma Termini-Nettuno.

Identificativi al Catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1615, Sub. 6, Categoria A2 - Fg. 1, Part. 1615, Sub. 515, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade all'interno della Zona Omogenea "Q: Verde privato" del P.R.G. del Comune di Nettuno. Si riporta di seguito un estratto delle Norme Tecniche di Attuazione, AGGIORNATO CON DGRL n° 568 del 22/5/1973 E DGRL n° 647 del 12/2/1985, per la zona relativa: [...] Art. 30 ZONA Q : Verde privato Nella zona destinata a verde privato si applicano le seguenti norme: a) L'indice di cubatura fondiaria media non deve superare i 0,80 mc/mq; b) La superficie copribile non deve superare 1/10 dell'area del lotto e la costruzione deve avere superficie minima di mq. 100 (cento); c) Altezza massima non superiori a mt. 10,50 dalla quota del terreno a sistemazione avvenuta, (salvo autorizzazione l'altezza di mt. 14,50 nella parte Est di Villa Brovelli); d) I distacchi dal filo stradale e dai confini devono essere pari almeno a mt. 7,00; e) Gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino, salvo viali ed eventuali rampe di accesso ai locali del piano cantinato; f) È obbligatorio il rispetto delle alberature esistenti e delle caratteristiche panoramiche. Nelle zone di verde privato comprensionale la realizzazione deve essere preceduta da progetto unitario convenzionato esteso all'intero comprensorio. La tipologia edilizia verrà determinata in sede di tale progetto, che avrà efficacia di piano particolareggiato; la densità territoriale non dovrà comunque superare l'indice complessivo, fissato e ammesso l'accorpamento degli edifici, entro certi limiti, riservando una parte del comprensorio a verde condominiale e ad attrezzature sportive. Nel progetto unitario dovranno essere previste adeguate aree per i servizi ed il verde pubblico, proporzionate alle necessità della popolazione insediabile; tali aree dovranno essere cedute gratuitamente al comune.

Regolarità edilizia: L'immobile risulta realizzato in forza del seguente titolo edilizio:
- Permesso di Costruire n. 252/2006, p. Ed. 10406 rilasciata dal Dirigente del Comune di Nettuno, rilasciata alla società LILLA & C. s.r.l. in data 20 luglio 2006;

Risulta depositato presso l'UTC la seguente ulteriore documentazione:

- Comunicazione di Inizio Lavori del 20 novembre 2006;
- Comunicazione di Fine Lavori del 25 giugno 2008;



- Copia elaborati progettuali e attestazione di avvenuto deposito di Denuncia dei lavori in zone sismiche (art. 93 D.P.R. 380/2001);
- Certificato di Collaudo Statico delle strutture del 12 novembre 2007;
- Certificato di Agibilità ai sensi dell'art. 24 e 25 del D.P.R. 380/2001, prot. 16294 del 7 luglio 2008;
- Atto d'Obbligo Rep. 47464 Racc. 16302 del 1 giugno 2006.

Sussiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato e l'ultima autorizzazione edilizia depositata in atti (Permesso di Costruire n. 252/2006, p. Ed. 10406 del 20 luglio 2006), ad eccezione della veletta non realizzata in prossimità dell'angolo cottura nel soggiorno, e di alcune lievi difformità misurate internamente ai locali, rientranti nella tolleranza del 2% ai sensi dell'art. Art. 34-bis. "Tolleranze costruttive" del D.P.R. 380/2001;

Prezzo base d'asta: € 89.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 309/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 89.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore 4, interno 6, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1615, Sub. 6, Categoria A2 - Fg. 1, Part. 1615, Sub. 515, Categoria C6	Superficie	70,72 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in discreto stato conservativo generale. Tuttavia si rileva la mancanza della caldaia, per cui non risulta presente il generatore atto a far funzionare i radiatori e quindi l'impianto di riscaldamento; si rileva la formazione di condensa nel soffitto del bagno, probabilmente dovuto a scarsa ventilazione dei locali interessati; la mancata attivazione dell'utenza elettrica nell'androne e nel vano scale condominiali, i quali risultano quindi privi di illuminazione. Per quanto riguarda il posto auto scoperto di mq 25,00 circa, esso risulta poco identificabili in loco, in quanto la vernice degli stalli a terra risulta quali completamente consumata.		
Descrizione:	Appartamento con posto auto scoperto sito in Nettuno (RM), in Via Lago Maggiore n. 4, piano primo, interno n. 6. L'immobile conta una superficie lorda di mq 57,00 (superficie utile mq 47,00 circa), è composto da un locale soggiorno/pranzo con angolo cottura annesso, due camere da letto, un piccolo disimpegno, un bagno, un locale tecnico esterno ed un balcone di mq lordi 12,00 circa. Esso risulta identificato in Catasto Urbano al Foglio 1, Particella 1615, Sub. 6, mentre il posto auto scoperto risulta meglio identificato al medesimo Foglio 1, Part. 1615, sub. 515, ed è locato all'interno del cortile esterno alla palazzina, con accesso comune dalla via pubblica. La proprietà è posta in un'area periferica del Comune di Nettuno a vocazione prettamente residenziale a carattere estensivo (villette e piccole palazzine) ed agricola. Si segnala la prossimità dalla Via Nettunense, che conduce direttamente nella Via Pontina in direzione Roma, ed alla Stazione Ferroviaria "Padiglione" della linea Roma Termini-Nettuno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

