

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Angelucci Piergiorgio, nell'Esecuzione Immobiliare 360/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia, 29, scala D, interno 5, piano 2	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia, 29, interno 8, piano T.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia, 29, scala D, interno 5, piano 2	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia, 29, interno 8, piano T....	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia, 29, scala D, interno 5, piano 2	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia, 29, interno 8, piano T....	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia, 29, scala D, interno 5, piano 2	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia, 29, interno 8, piano T....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia, 29, scala D, interno 5, piano 2	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia, 29, interno 8, piano T....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia, 29, scala D, interno 5, piano 2	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia, 29, interno 8, piano T....	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia, 29, scala D, interno 5, piano 2	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia, 29, interno 8, piano T.10	10
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia, 29, scala D, interno 5, piano 2.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia, 29, interno 8, piano T.10	10



Patti	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia, 29, scala D, interno 5, piano 2.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia, 29, interno 8, piano T.....	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia, 29, scala D, interno 5, piano 2.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia, 29, interno 8, piano T.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia, 29, scala D, interno 5, piano 2.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia, 29, interno 8, piano T.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia, 29, scala D, interno 5, piano 2.....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia, 29, interno 8, piano T.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia, 29, scala D, interno 5, piano 2.....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia, 29, interno 8, piano T.....	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia, 29, scala D, interno 5, piano 2.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia, 29, interno 8, piano T.....	13
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia, 29, scala D, interno 5, piano 2.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia, 29, interno 8, piano T.....	14
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia, 29, scala D, interno 5, piano 2.....	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia, 29, interno 8, piano T.....	15
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia, 29, scala D, interno 5, piano 2.....	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia, 29, interno 8, piano T.....	16



Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia, 29, scala D, interno 5, piano 2.....	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia, 29, interno 8, piano T.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia, 29, scala D, interno 5, piano 2.....	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia, 29, interno 8, piano T.....	17
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 360/2023 del R.G.E.	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 31.206,00	22



INCARICO

All'udienza del 09/01/2024, il sottoscritto Arch. Angelucci Piergiorgio, con studio in Via Cavour, 310 - 00184 - Roma (RM), email piorgio.angelucci@gmail.com, PEC p.angelucci@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia, 29, scala D, interno 5, piano 2 (Coord. Geografiche: 41°32'19"N - 12°37'06"E)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia, 29, interno 8, piano T (Coord. Geografiche: 41°32'19"N - 12°37'06"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA, 29, SCALA D, INTERNO 5, PIANO 2

Appartamento posto al piano secondo, scala D, interno 5 (cinque) di un condominio composto da 3 livelli fuori terra (piano terra + 2 piani) e quattro corpi scala (A-B-C-D). Il bene in oggetto è un appartamento monolocale composto da angolo cottura, bagno e balcone, confinante con vano scala, appartamento int.6 della scala C, distinto su corte condominiale, salvo altri. La zona nella quale è situato il condominio risulta provvista di parcheggi e dei servizi primari e secondari, nelle immediate vicinanze dell'immobile non risultano presenti esercizi commerciali di vicinato. Il fabbricato e la corte comune nel quale è inserito hanno accesso dalla via pubblica.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA, 29, INTERNO 8, PIANO T

Posto auto scoperto sito al piano terra, distinto con il numero int.8 (otto), confinante con posto auto int.7 e 9, area di manovra, salvo altri. La zona nella quale è situato il condominio risulta provvista di parcheggi e dei servizi primari e secondari, nelle immediate vicinanze dell'immobile non risultano presenti esercizi commerciali di vicinato. Il fabbricato e la corte comune nel quale è inserito l'edificio hanno accesso dalla via pubblica.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia, 29, scala D, interno 5, piano 2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia, 29, interno 8, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA, 29, SCALA D, INTERNO 5, PIANO 2

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, si precisa che trattasi di mera ricostruzione effettuata sulla base della documentazione presente nel fascicolo "RELAZIONE PRELIMINARA" redatta dall'Avv. Mauro Ferrante in data 17/01/2024. (vedi allegati)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA, 29, INTERNO 8, PIANO T

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, si precisa che trattasi di mera ricostruzione effettuata sulla base della documentazione presente nel fascicolo "RELAZIONE PRELIMINARA" redatta dall'Avv. Mauro Ferrante in data 17/01/2024. (vedi allegati)

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA, 29, SCALA D, INTERNO 5, PIANO 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA, 29, INTERNO 8, PIANO T

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA, 29, SCALA D, INTERNO 5, PIANO 2

L'immobile in oggetto (scala D, piano 2°, interno n.5), confinante con vano scala, appartamento int.6 della scala C, distinto su corte condominiale, salvo altri.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA, 29, INTERNO 8, PIANO T

Posto auto scoperto sito al piano terra, distinto con il numero int.8 (otto), confinante con posto auto int.7 e 9, area di manovra, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA, 29, SCALA D, INTERNO 5, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	28,00 mq	33,00 mq	1	33,00 mq	2,70 m	2
Balcone	5,50 mq	5,50 mq	0,45	2,48 mq	2,70 m	2
Totale superficie convenzionale:				35,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				35,48 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito all'interno di un condominio, in zona periferica rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale della città di Nettuno; l'area è comunque servita dalle principali opere di urbanizzazione primaria e



secondaria, scarsamente servita da esercizi commerciali di vicinato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA, 29, INTERNO 8, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,50 mq	12,50 mq	0,15	1,88 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito all'interno di un condominio, in zona periferica rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale della città di Nettuno; l'area è comunque servita dalle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, scarsamente servita da esercizi commerciali di vicinato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA, 29, SCALA D, INTERNO 5, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/05/2002 al 29/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1481, Sub. 70 Categoria A4 Cl.3, Cons. 1,5 vani Rendita € 116,20 Piano 2
Dal 29/11/2002 al 10/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1481, Sub. 70 Categoria A4 Cl.3, Cons. 1,5 vani Rendita € 112,33 Piano 2
Dal 10/05/2007 al 13/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1481, Sub. 70 Categoria A4 Cl.3, Cons. 1,5 vani Rendita € 112,33 Piano 2
Dal 13/10/2008 al 10/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1481, Sub. 70 Categoria A4 Cl.3, Cons. 1,5 vani



		Superficie catastale 33 mq Rendita € 112,33 Piano 2
--	--	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA, 29, INTERNO 8, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/05/2002 al 29/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1481, Sub. 22 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 57,02 Piano T
Dal 29/11/2002 al 10/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1481, Sub. 22 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 57,02 Piano T
Dal 10/05/2007 al 13/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1481, Sub. 22 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 57,02 Piano T
Dal 13/10/2008 al 10/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1481, Sub. 22 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 57,02 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA, 29, SCALA D, INTERNO 5, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato



	1	1481	70		A4	3	1,5 vani	33 mq	112,23 €	2	
--	---	------	----	--	----	---	----------	-------	----------	---	--

Corrispondenza catastale

In seguito ad una attenta analisi cartacea e uno scrupoloso rilievo metrico, si è riscontrata corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, non si dovrà procedere all'aggiornamento catastale. (vedi allegati)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA, 29, INTERNO 8, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1481	22		C6	1	12 mq	12 mq	57,02 €	T	

Corrispondenza catastale

In seguito ad una attenta analisi cartacea e uno scrupoloso rilievo metrico, sebbene il posto auto scoperto n.8 non risulta esattamente individuabile in quanto i posti auto non sono riportati sul terreno, si presume la conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. non si dovrà procedere all'aggiornamento catastale. (vedi allegati)

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA, 29, SCALA D, INTERNO 5, PIANO 2

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, si precisa che trattasi di mera ricostruzione effettuata sulla base della documentazione presente nel fascicolo "RELAZIONE PRELIMINARA" redatta dall'Avv. Mauro Ferrante in data 17/01/2024. (vedi allegati)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA, 29, INTERNO 8, PIANO T



La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, si precisa che trattasi di mera ricostruzione effettuata sulla base della documentazione presente nel fascicolo "RELAZIONE PRELIMINARA" redatta dall'Avv. Mauro Ferrante in data 17/01/2024. (vedi allegati)

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA, 29, SCALA D, INTERNO 5, PIANO 2

L'immobile oggetto di pignoramento risulterebbe abitato dalla Sig.ra **** Omissis **** che occupa l'immobile a titolo di ospitalità con il suo nucleo familiare composto da 4 (quattro) figli, verbale di sopralluogo del 30/01/2024. (vedi allegati)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA, 29, INTERNO 8, PIANO T

L'immobile oggetto di pignoramento risulterebbe abitato dalla Sig.ra **** Omissis **** che occupa l'immobile a titolo di ospitalità con il suo nucleo familiare composto da 4 (quattro) figli, verbale di sopralluogo del 30/01/2024. (vedi allegati)

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA, 29, SCALA D, INTERNO 5, PIANO 2

L'immobile oggetto di pignoramento risulterebbe abitato dalla Sig.ra **** Omissis **** che occupa l'immobile a titolo di ospitalità con il suo nucleo familiare composto da 4 (quattro) figli, verbale di sopralluogo del 30/01/2024. L'immobile pignorato si trova in uno scadente stato conservativo. (vedi allegati)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA, 29, INTERNO 8, PIANO T

L'immobile oggetto di pignoramento risulterebbe abitato dalla Sig.ra **** Omissis **** che occupa l'immobile a titolo di ospitalità con il suo nucleo familiare composto da 4 (quattro) figli, verbale di sopralluogo del 30/01/2024. L'immobile pignorato si trova in uno scadente stato conservativo. (vedi allegati)

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA, 29, SCALA D, INTERNO 5, PIANO 2



L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale avente parti comuni con altre unità immobiliari, non si è riusciti a reperire il regolamento di condominio.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA, 29, INTERNO 8, PIANO T

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale avente parti comuni con altre unità immobiliari, non si è riusciti a reperire il regolamento di condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA, 29, SCALA D, INTERNO 5, PIANO 2

L'immobile è fornito di autonomo accesso dalla pubblica via. Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato. Dalle dichiarazioni rese al sottoscritto dal responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Nettuno non risultano presenti usi civici.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA, 29, INTERNO 8, PIANO T

L'immobile è fornito di autonomo accesso dalla pubblica via. Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato. Dalle dichiarazioni rese al sottoscritto dal responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Nettuno non risultano presenti usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA, 29, SCALA D, INTERNO 5, PIANO 2

Il compendio immobiliare, nel quale si trova l'immobile pignorato, versa in scadenti condizioni di conservazione e manutenzione ed è situato nella periferia nord-ovest del comune di Nettuno in un'area scarsamente servita da esercizi commerciali di vicinato. L'accesso al lotto di pertinenza avviene tramite un cancello carrabile posto su Via Taglio delle Cinque Miglia, dal quale si raggiunge l'area destinata ai parcheggi condominiali; quest'ultima è un ampio piazzale ad oggi interamente sterrato con delle zone a verde caratterizzate da vegetazione spontanea priva di qualunque tipo di manutenzione, la recinzione dell'intero lotto versa in condizioni precarie. Il condominio è caratterizzato da una pianta semicircolare, con al centro una corte comune circolare sulla quale si innestano 4 corpi scala aperti su due lati, ogni corpo scala serve 2 appartamenti per piano, per complessivi 3 piani fuori terra. La struttura dell'intero immobile è a travi e pilastri in cemento armato con solai in latero cemento e tamponature in forati dello spessore complessivo di circa 25 cm; la copertura è a terrazza non praticabile nella parte centrale del fabbricato, a falde con tegole in laterizi lungo il perimetro dello stesso. Le pareti esterne, intonacate e tinteggiate, presentano lesioni diffuse ed ampie zone ammalorate, nelle zone al piano terra sono presenti ampie macchie di umidità. L'appartamento oggetto della presente procedura è collocato al secondo piano della scala D, identificato con l'interno n. 5, presenta una doppia esposizione est-ovest, la pianta dell'appartamento è un monolocale con angolo cottura e bagno per una superficie complessiva calpestabile di circa 28 mq ed un balcone con una superficie calpestabile di circa 5.5 mq. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate sulla tonalità del bianco, ad eccezione del bagno



che presenta un rivestimento in maioliche, la pavimentazione dell'intero dell'appartamento è realizzata in gres porcellanato. Gli infissi esterni sono costituiti da finestre in legno con vetro camera e tapparelle in P.V.C., le porte interne sono in legno tamburato, mentre la porta di ingresso è in lamiera. Gli impianti elettrico e l'idrico-sanitario sono sottotraccia e non è stato possibile verificare la funzionalità degli stessi al momento del sopralluogo. L'appartamento è privo di termosifoni e di caldaia, è presente un vecchio scaldabagno sul balcone di pertinenza. L'appartamento internamente si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, vi sono tracce di umidità.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA, 29, INTERNO 8, PIANO T

Il posto auto scoperto n.8 è ubicato nella corte comune carrabile, non è individuabile in quanto privo di qualsiasi riferimento numerico. (vedi allegati)

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA, 29, SCALA D, INTERNO 5, PIANO 2

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

L'immobile oggetto di pignoramento risulterebbe abitato dalla Sig.ra **** Omissis **** che occupa l'immobile a titolo di ospitalità con il suo nucleo familiare composto da 4 (quattro) figli, verbale di sopralluogo del 30/01/2024. L'immobile pignorato si trova in uno scadente stato conservativo. (vedi allegati)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA, 29, INTERNO 8, PIANO T

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

L'immobile oggetto di pignoramento risulterebbe abitato dalla Sig.ra **** Omissis **** che occupa l'immobile a titolo di ospitalità con il suo nucleo familiare composto da 4 (quattro) figli, verbale di sopralluogo del 30/01/2024. L'immobile pignorato si trova in uno scadente stato conservativo. (vedi allegati)

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA, 29, SCALA D, INTERNO 5, PIANO 2

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che trattasi di mera ricostruzione effettuata sulla base della documentazione presente nel fascicolo telematico "RELAZIONE PRELIMINARA" documentazione agli atti, redatta dall'avv. Mauro Ferrante in data 17/01/2024.(vedi allegati)

L'atto di provenienza degli immobili pignorati, verrà inserito come allegato alla CTU.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA, 29, INTERNO 8, PIANO T

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che trattasi di mera ricostruzione effettuata sulla base della documentazione presente nel fascicolo telematico "RELAZIONE PRELIMINARA" documentazione agli atti, redatta dall'avv. Mauro Ferrante in data 17/01/2024.(vedi allegati)

L'atto di provenienza degli immobili pignorati, verrà inserito come allegato alla CTU.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA, 29, SCALA D, INTERNO 5, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 09/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 15/10/2008
Reg. gen. 61256 - Reg. part. 13066
Importo: € 190.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 06/10/2023

Reg. gen. 5402 - Reg. part. 38681

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

Contro **** Omissis ****

Si precisa che trattasi di mera ricostruzione effettuata sulla base della documentazione presente nel fascicolo telematico "CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DELLE CERTIFICAZIONI IPOCATASTALI" documentazione agli atti redatta dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano il 11/10/2023 e "RELAZIONE PER L'ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE" documentazione agli atti redatta dall'Avv. Mauro Ferrante il 17/01/2024. (vedi allegati)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA, 29, INTERNO 8, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 09/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma 2 il 15/10/2008

Reg. gen. 61256 - Reg. part. 13066

Importo: € 190.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 06/10/2023

Reg. gen. 5402 - Reg. part. 38681

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

Contro **** Omissis ****

Si precisa che trattasi di mera ricostruzione effettuata sulla base della documentazione presente nel fascicolo telematico "CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DELLE CERTIFICAZIONI IPOCATASTALI" documentazione agli atti redatta dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano il 11/10/2023 e "RELAZIONE PER L'ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE" documentazione agli atti redatta dall'Avv. Mauro Ferrante il 17/01/2024. (vedi allegati)

NORMATIVA URBANISTICA



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA, 29, SCALA D, INTERNO 5, PIANO 2

Il Comune di Nettuno è dotato di P.R.G. approvato dalla Regione Lazio con D.G.R. n. 568 del 22.05.1973 e DGRL n°647 del 12/2/1985, il terreno in oggetto ricade in zona Q - Verde Privato - art. 30 N.T.A. Inoltre l'area è regolata dalla Variante speciale S1, stralcio di P.P. Zona Q Tav 8 - Proposta -DM 2/04/1968 art 4. (vedi allegati). PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR) - approvato - DGR n.5 del 21/04/2021 n. 5, pubblicata sul B.U.R.L. n. 56 del 10.06.2021. L'area ricade all'interno del perimetro del P.T.P.R. Tav.A "PAESAGGIO AGRARIO DI VALORE", Tav.B """. Dalle dichiarazioni rese al sottoscritto dal responsabile dell'U.T.C. del Comune di Nettuno, non sono presenti vincoli ai sensi del D.lvo 42/04. Le informazioni riportate in ordine alla regolarità urbanistica ed alla presenza di vincoli di qualsiasi natura si basano sui dati forniti allo scrivente dall'ufficio tecnico competente e sulla documentazione da esso rilasciata; non si risponde per atti e documenti non esibiti dall'ufficio.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA, 29, INTERNO 8, PIANO T

Il Comune di Nettuno è dotato di P.R.G. approvato dalla Regione Lazio con D.G.R. n. 568 del 22.05.1973 e DGRL n°647 del 12/2/1985, il terreno in oggetto ricade in zona Q - Verde Privato - art. 30 N.T.A. Inoltre l'area è regolata dalla Variante speciale S1, stralcio di P.P. Zona Q Tav 8 - Proposta -DM 2/04/1968 art 4. (vedi allegati). PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR) - approvato - DGR n.5 del 21/04/2021 n. 5, pubblicata sul B.U.R.L. n. 56 del 10.06.2021. L'area ricade all'interno del perimetro del P.T.P.R. Tav.A "PAESAGGIO AGRARIO DI VALORE", Tav.B """. Dalle dichiarazioni rese al sottoscritto dal responsabile dell'U.T.C. del Comune di Nettuno, non sono presenti vincoli ai sensi del D.lvo 42/04. Le informazioni riportate in ordine alla regolarità urbanistica ed alla presenza di vincoli di qualsiasi natura si basano sui dati forniti allo scrivente dall'ufficio tecnico competente e sulla documentazione da esso rilasciata; non si risponde per atti e documenti non esibiti dall'ufficio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA, 29, SCALA D, INTERNO 5, PIANO 2

A seguito dell'accesso agli atti relativi all'immobile in oggetto, effettuato il giorno 30/01/2024 presso il Comune di Nettuno, e come da documentazione consegnata al sottoscritto dal funzionario del competente ufficio tecnico, il fabbricato, di cui l'immobile pignorato, risulta essere stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n.580/2000 del 23/11/2000 - Pos. 8702. Agli atti risulta depositata richiesta di parere igienico-sanitario con il relativo Nulla Osta dall'Azienda Sanitaria Locale RM H ai fini del rilascio dell'abitabilità. In seguito ad una attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo, effettuato in data 30/01/2024, non si è riscontrata corrispondenza tra gli elaborati grafici validati dal Comune e lo stato dei luoghi, il progetto allegato all'ultima autorizzazione è sostanzialmente conforme, ad eccezione di una modifica interna della parete adiacente il bagno. Si dovrà procedere all'aggiornamento urbanistico/edilizio presentando all'ufficio Tecnico del Comune di Nettuno una pratica tecnico/amministrativa (C.I.L.A. in sanatoria) ed il pagamento della relativa sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, diritti demaniali o usi civici. Le informazioni riportate in ordine alla regolarità urbanistica ed alla presenza di vincoli di qualsiasi natura si basano sui dati forniti allo scrivente dall'ufficio tecnico competente e sulla documentazione da esso rilasciata, non si risponde per atti e documenti non esibiti dall'ufficio. (vedi allegati)
ai fini della presente perizia estimativa si considera indicativamente un importo complessivo per la definizione



della sopramenzionato adempimento, comprensivo di diritti d'istruttoria, sanzione e spese tecniche di circa € 2.500 che verranno detratte dal valore dell'immobile.

Attestazione Prestazione Energetica (APE), il documento sarà redatto, al momento dell'aggiudicazione dell'immobile, su segnalazione del delegato alla vendita. In merito agli impianti elettrico ed idrico sanitario, non avendo trovato alcun documento agli atti del Comune di Nettuno, non si è certi sull'esistenza delle relative conformità.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA, 29, INTERNO 8, PIANO T

A seguito dell'accesso agli atti relativi all'immobile in oggetto, effettuato il giorno 30/01/2024 presso il Comune di Nettuno, e come da documentazione consegnata al sottoscritto dal funzionario del competente ufficio tecnico, il fabbricato, di cui l'immobile pignorato, risulta essere stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n.580/2000 del 23/11/2000 - Pos. 8702. Agli atti risulta depositata richiesta di parere igienico-sanitario con il relativo Nulla Osta dall'Azienda Sanitaria Locale RM H ai fini del rilascio dell'abitabilità. (vedi allegati). Le informazioni riportate in ordine alla regolarità urbanistica ed alla presenza di vincoli di qualsiasi natura si basano sui dati forniti allo scrivente dall'ufficio tecnico competente e sulla documentazione da esso rilasciata, non si risponde per atti e documenti non esibiti dall'ufficio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA, 29, SCALA D, INTERNO 5, PIANO 2

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

Non si è riusciti a reperire informazioni in merito, malgrado il sottoscritto CTU abbia lasciato diversi messaggi con la richiesta di essere ricontattato, non si è certi sull'esistenza di eventuali oneri pregressi.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA, 29, INTERNO 8, PIANO T

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



Non si è riusciti a reperire informazioni in merito, malgrado il sottoscritto CTU abbia lasciato diversi messaggi con la richiesta di essere ricontattato, non si è certi sull'esistenza di eventuali oneri pregressi.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia, 29, scala D, interno 5, piano 2

Appartamento posto al piano secondo, scala D, interno 5 (cinque) di un condominio composto da 3 livelli fuori terra (piano terra + 2 piani) e quattro corpi scala (A-B-C-D). Il bene in oggetto è un appartamento monolocale composto da angolo cottura, bagno e balcone, confinante con vano scala, appartamento int.6 della scala C, distinto su corte condominiale, salvo altri. La zona nella quale è situato il condominio risulta provvista di parcheggi e dei servizi primari e secondari, nelle immediate vicinanze dell'immobile non risultano presenti esercizi commerciali di vicinato. Il fabbricato e la corte comune nel quale è inserito hanno accesso dalla via pubblica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1481, Sub. 70, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 31.932,00

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato con procedimento comparativo di mercato. Con le informazioni e gli elementi in possesso si svolge la stima applicando il criterio del più probabile valore di mercato, adottando il procedimento sintetico-comparativo pluriparametrico, derivato dal Market Comparison Approach (MCA), in grado di offrire risultati sufficienti oggettivi, in particolare nei casi in cui sia possibile disporre di un numero sufficiente di dati campione, allineati cronologicamente e riferiti a beni sostanzialmente assimilabili a quello che costituisce l'oggetto stesso dell'operazione estimativa. Le caratteristiche possono essere:

- a) quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua mediante una specifica unità di misura corrente (ad esempio: metri quadri, percentuale ecc.)
- b) qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per i gradi secondo una scala cardinale mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente, normale, ottimo).

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di

manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia, 29, interno 8, piano T
Posto auto scoperto sito al piano terra, distinto con il numero int.8 (otto), confinante con posto auto int.7 e 9, area di manovra, salvo altri. La zona nella quale è situato il condominio risulta provvista di parcheggi e dei servizi primari e secondari, nelle immediate vicinanze dell'immobile non risultano presenti esercizi commerciali di vicinato. Il fabbricato e la corte comune nel quale è inserito l'edificio hanno accesso dalla via pubblica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1481, Sub. 22, Categoria C6



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

Valore di stima del bene: € 1.692,00

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato con procedimento comparativo di mercato. Con le informazioni e gli elementi in possesso si svolge la stima applicando il criterio del più probabile valore di mercato, adottando il procedimento sintetico-comparativo pluriparametrico, derivato dal Market Comparison Approach (MCA), in grado di offrire risultati sufficienti oggettivi, in particolare nei casi in cui sia possibile disporre di un numero sufficiente di dati campione, allineati cronologicamente e riferiti a beni sostanzialmente assimilabili a quello che costituisce l'oggetto stesso dell'operazione estimativa. Le caratteristiche possono essere:

- a) quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua mediante una specifica unità di misura corrente (ad esempio: metri quadri, percentuale ecc.)
- b) qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per i gradi secondo una scala cardinale mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente, normale, ottimo).

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia, 29, scala D, interno 5, piano 2	35,48 mq	900,00 €/mq	€ 31.932,00	100,00%	€ 31.932,00
Bene N° 2 - Posto auto Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia, 29, interno 8, piano T	1,88 mq	900,00 €/mq	€ 1.692,00	100,00%	€ 1.692,00
Valore di stima:					€ 33.624,00

Valore di stima: € 33.706,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€



Valore finale di stima: € 31.206,00

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

Roma, li 09/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Angelucci Piergiorgio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Notaio Riccardi D'Adamo Enzo rep. 49292 (Aggiornamento al 13/10/2008)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato Notarile (Aggiornamento al 11/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione Catastale (Aggiornamento al 10/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 30/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione Municipio
- ✓ N° 1 Altri allegati - Esame della Documentazione Ipocatastale ((Aggiornamento al 17/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - OMI-Agenzia delle Entrate - Osservatorio Immobiliare
- ✓ N° 1 Altri allegati - Raccomandata A/R- PEC
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo ((Aggiornamento al 30/01/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia, 29, scala D, interno 5, piano 2
Appartamento posto al piano secondo, scala D, interno 5 (cinque) di un condominio composto da 3 livelli fuori terra (piano terra + 2 piani) e quattro corpi scala (A-B-C-D). Il bene in oggetto è un appartamento monolocale composto da angolo cottura, bagno e balcone, confinante con vano scala, appartamento int.6 della scala C, distinto su corte condominiale, salvo altri. La zona nella quale è situato il condominio risulta provvista di parcheggi e dei servizi primari e secondari, nelle immediate vicinanze dell'immobile non risultano presenti esercizi commerciali di vicinato. Il fabbricato e la corte comune nel quale è inserito hanno accesso dalla via pubblica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1481, Sub. 70, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Comune di Nettuno è dotato di P.R.G. approvato dalla Regione Lazio con D.G.R. n. 568 del 22.05.1973 e DGRL n°647 del 12/2/1985, il terreno in oggetto ricade in zona Q - Verde Privato - art. 30 N.T.A. Inoltre l'area è regolata dalla Variante speciale S1, stralcio di P.P. Zona Q Tav 8 - Proposta -DM 2/04/1968 art 4. (vedi allegati). PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR) - approvato - DGR n.5 del 21/04/2021 n. 5, pubblicata sul B.U.R.L. n. 56 del 10.06.2021. L'area ricade all'interno del perimetro del P.T.P.R. Tav.A "PAESAGGIO AGRARIO DI VALORE", Tav.B "". Dalle dichiarazioni rese al sottoscritto dal responsabile dell'U.T.C. del Comune di Nettuno, non sono presenti vincoli ai sensi del D.lvo 42/04. Le informazioni riportate in ordine alla regolarità urbanistica ed alla presenza di vincoli di qualsiasi natura si basano sui dati forniti allo scrivente dall'ufficio tecnico competente e sulla documentazione da esso rilasciata; non si risponde per atti e documenti non esibiti dall'ufficio.
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia, 29, interno 8, piano T
Posto auto scoperto sito al piano terra, distinto con il numero int.8 (otto), confinante con posto auto int.7 e 9, area di manovra, salvo altri. La zona nella quale è situato il condominio risulta provvista di parcheggi e dei servizi primari e secondari, nelle immediate vicinanze dell'immobile non risultano presenti esercizi commerciali di vicinato. Il fabbricato e la corte comune nel quale è inserito l'edificio hanno accesso dalla via pubblica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1481, Sub. 22, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Comune di Nettuno è dotato di P.R.G. approvato dalla Regione Lazio con D.G.R. n. 568 del 22.05.1973 e DGRL n°647 del 12/2/1985, il terreno in oggetto ricade in zona Q - Verde Privato - art. 30 N.T.A. Inoltre l'area è regolata dalla Variante speciale S1, stralcio di P.P. Zona Q Tav 8 - Proposta -DM 2/04/1968 art 4. (vedi allegati). PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR) - approvato - DGR n.5 del 21/04/2021 n. 5, pubblicata sul B.U.R.L. n. 56 del 10.06.2021. L'area ricade all'interno del perimetro del P.T.P.R. Tav.A "PAESAGGIO AGRARIO DI VALORE", Tav.B "". Dalle dichiarazioni rese al sottoscritto dal responsabile dell'U.T.C. del Comune di Nettuno, non sono presenti vincoli ai sensi del D.lvo 42/04. Le informazioni riportate in ordine alla regolarità urbanistica ed alla presenza di vincoli di qualsiasi natura si basano sui dati forniti allo scrivente dall'ufficio tecnico competente e sulla documentazione da esso rilasciata; non si risponde per atti e documenti non esibiti dall'ufficio.

Prezzo base d'asta: € 31.206,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 360/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 31.206,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia, 29, scala D, interno 5, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1481, Sub. 70, Categoria A4	Superficie	35,48 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di pignoramento risulterebbe abitato dalla Sig.ra **** Omissis **** che occupa l'immobile a titolo di ospitalità con il suo nucleo familiare composto da 4 (quattro) figli, verbale di sopralluogo del 30/01/2024. L'immobile pignorato si trova in uno scadente stato conservativo. (vedi allegati)		
Descrizione:	Appartamento posto al piano secondo, scala D, interno 5 (cinque) di un condominio composto da 3 livelli fuori terra (piano terra + 2 piani) e quattro corpi scala (A-B-C-D). Il bene in oggetto è un appartamento monolocale composto da angolo cottura, bagno e balcone, confinante con vano scala, appartamento int.6 della scala C, distinto su corte condominiale, salvo altri. La zona nella quale è situato il condominio risulta provvista di parcheggi e dei servizi primari e secondari, nelle immediate vicinanze dell'immobile non risultano presenti esercizi commerciali di vicinato. Il fabbricato e la corte comune nel quale è inserito hanno accesso dalla via pubblica.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia, 29, interno 8, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1481, Sub. 22, Categoria C6	Superficie	1,88 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di pignoramento risulterebbe abitato dalla Sig.ra **** Omissis **** che occupa l'immobile a titolo di ospitalità con il suo nucleo familiare composto da 4 (quattro) figli, verbale di sopralluogo del 30/01/2024. L'immobile pignorato si trova in uno scadente stato conservativo. (vedi allegati)		
Descrizione:	Posto auto scoperto sito al piano terra, distinto con il numero int.8 (otto), confinante con posto auto int.7 e 9, area di manovra, salvo altri. La zona nella quale è situato il condominio risulta provvista di parcheggi e dei servizi primari e secondari, nelle immediate vicinanze dell'immobile non risultano presenti esercizi commerciali di vicinato. Il fabbricato e la corte comune nel quale è inserito l'edificio hanno accesso dalla via pubblica.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

