
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Greti Alberto, nell'Esecuzione Immobiliare 407/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *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 A, interno 6, piano Secondo.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia 29, piano Terra	6
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia 29, scala A, interno 6, piano Secondo	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia 29, piano Terra	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia 29, scala A, interno 6, piano Secondo	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia 29, piano Terra	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia 29, scala A, interno 6, piano Secondo	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia 29, piano Terra	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia 29, scala A, interno 6, piano Secondo	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia 29, piano Terra	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia 29, scala A, interno 6, piano Secondo	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia 29, piano Terra	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia 29, scala A, interno 6, piano Secondo	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia 29, piano Terra	10
Stato conservativo.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia 29, scala A, interno 6, piano Secondo	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia 29, piano Terra	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia 29, scala A, interno 6, piano Secondo	11



Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia 29, scala A, interno 6, piano Secondo	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia 29, piano Terra	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia 29, scala A, interno 6, piano Secondo	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia 29, piano Terra	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia 29, scala A, interno 6, piano Secondo	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia 29, piano Terra	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia 29, scala A, interno 6, piano Secondo	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia 29, piano Terra	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia 29, scala A, interno 6, piano Secondo	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia 29, piano Terra	17
Normativa urbanistica.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia 29, scala A, interno 6, piano Secondo	18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia 29, piano Terra	18
Regolarità edilizia.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia 29, scala A, interno 6, piano Secondo	18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia 29, piano Terra	19
Vincoli od oneri condominiali	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia 29, scala A, interno 6, piano Secondo	19
Stima / Formazione lotti	20
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 407/2019 del R.G.E.....	24



Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 41.500,00 24



INCARICO

In data 15/10/2019, il sottoscritto Arch. Greti Alberto, con studio in Corso Giuseppe Garibaldi, 45 A - 00034 - Colferro (RM), email albertogreti@alice.it;albertogreti@gmail.com, PEC a.greti@pec.archrm.it, Tel. 339 4590011, Fax 06 97236088, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/11/2019 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 A, interno 6, piano Secondo (Coord. Geografiche: 41°32'19.1"N 12°37'06.8"E)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia 29, piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA 29, SCALA A, INTERNO 6, PIANO SECONDO

Trattasi di un appartamento e di un posto auto scoperto di proprietà del Sig. **** Omissis ****.

L'appartamento è posto al piano secondo, scala A, interno 6 di un condominio composto da 3 livelli fuori terra (piano terra + 2 piani) e quattro corpi scala (A-B-C-D), inserito in un contesto di edilizia economica e popolare; il bene in oggetto è un monolocale composto da una zona soggiorno-angolo cottura-letto ed un bagno il tutto per una superficie calpestabile di circa 28 mq.

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.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 16/01/2020.

Custode delle chiavi: Avv. Antonia Chieppa

A seguito di diverse comunicazioni al debitore esecutato e di tentativi di accesso non andati a buon fine, l'immobile risultava non essere abitato, pertanto in data 16 gennaio 2020, con l'ausilio della forza pubblica e del fabbro, si procedeva con l'accesso forzoso. Effettuati i rilievi di rito l'immobile veniva chiuso mediante sostituzione della serratura.

Le chiavi della nuova serratura venivano consegnate all'Avv. Antonia Chieppa in data 16/01/2020 come da relativo verbale (allegato n.8).



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

Trattasi di un posto auto scoperto di proprietà del Sig. **** Omissis **** di pertinenza dell'appartamento, scala A, interno n.6.

Il posto auto, contraddistinto con il n.18, è collocato al piano terra all'interno della corte comune.

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.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 16/01/2020.

Custode delle chiavi: Avv. Antonia Chieppa

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia 29, scala A, interno 6, piano Secondo
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia 29, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA 29, SCALA A, INTERNO 6, PIANO SECONDO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come indicato nella relazione preliminare redatta dal delegato del G.E. il Notaio Antonio Piccolo

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come indicato nella relazione preliminare redatta dal delegato del G.E. il Notaio Antonio Piccolo

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA 29, SCALA A, INTERNO 6, PIANO SECONDO



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, PIANO TERRA

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 A, INTERNO 6, PIANO SECONDO

L'immobile in oggetto (scala A, piano 2°, interno n.6) costituisce porzione di una palazzina di 2 piani, confinante con l'appartamento identificato con sub.66, la scala condominiale A, la corte interna comune e con distacco su Via Taglio delle Cinque Miglia, salvo altri.

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

Il posto auto in oggetto, situato al piano terra, risulta confinante con il sub. 33, il sub. 31 e la corte comune, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA 29, SCALA A, INTERNO 6, PIANO SECONDO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	28,00 mq	33,00 mq	1,00	33,00 mq	2,70 m	2°



Balcone coperto	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 di edilizia economica e popolare, 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, PIANO TERRA

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	
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 di edilizia economica e popolare, 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 A, INTERNO 6, PIANO SECONDO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/05/2002 al 29/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1481, Sub. 65



		Categoria A4 Cl.3, Cons. 1,5 Rendita € 116,20 Piano 2
Dal 29/11/2002 al 28/10/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1481, Sub. 65 Categoria A4 Cl.3, Cons. 1,5 Superficie catastale 33 mq Rendita € 112,33 Piano 2
Dal 09/10/2015 al 14/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1481, Sub. 65 Categoria A4 Cl.3, Cons. 1,5 Superficie catastale 33 mq Rendita € 112,33 Piano 2

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

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

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/05/2002 al 29/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1481, Sub. 32 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 Rendita € 57,02 Piano T
Dal 29/11/2002 al 28/10/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1481, Sub. 32 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 Rendita € 57,02 Piano T
Dal 09/10/2015 al 14/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1481, Sub. 32 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 Rendita € 57,02 Piano T

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA 29, SCALA A, INTERNO 6, PIANO SECONDO

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1481	65		A4	3	1,5	33 mq	112,33 €	2	

Corrispondenza catastale

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

In seguito al sopralluogo effettuato il 16/01/2020 e ad attenta analisi della documentazione cartacea, si è accertato quanto segue:

- la sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento

- difformità nella toponomastica in quanto allo stato attuale l'indirizzo sia dell'appartamento che del posto auto scoperto risulta essere VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA n.29 mentre nelle visure catastali e nell'atto di pignoramento viene erroneamente riportata VIA DELLA SPADELLATA SNC.

Al fine di rettificare quanto riscontrato lo scrivente ha effettuato una variazione toponomastica dei dati catastali, inviando una richiesta al Contact Center - Territorio dell'Agenzia delle Entrate il giorno 30/04/2020 con il numero identificativo 22180568 (allegato n.3)

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

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1481	32		C6	1	12	12 mq	57,02 €	T	

Corrispondenza catastale

In seguito al sopralluogo effettuato il 16/01/2020 e ad attenta analisi della documentazione cartacea, si è accertato quanto segue:

- sebbene il posto auto scoperto n.18 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.

- difformità nella toponomastica in quanto allo stato attuale l'indirizzo del posto auto scoperto risulta essere VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA n.29 mentre nelle visure catastali e nell'atto di



pignoramento viene erroneamente riportata VIA DELLA SPADELLATA SNC.

Al fine di rettificare quanto riscontrato lo scrivente ha effettuato una variazione toponomastica dei dati catastali, inviando una richiesta il giorno 30/04/2020 tramite il Contact Center dell'Agenzia delle Entrate (allegato n.3)

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA 29, SCALA A, INTERNO 6, PIANO SECONDO

Il condominio complessivamente si presentava in mediocri condizioni di conservazione con evidenti segni di degrado dovuti principalmente alla scarsa manutenzione, l'immobile pignorato (interno 6), malgrado risultasse disabitato si presentava in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

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

La corte comune dove sono collocati i posti auto, presenta una scarsa manutenzione del verde, dei camminamenti, del piazzale e della recinzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA 29, SCALA A, INTERNO 6, PIANO SECONDO

L'immobile pignorato (appartamento al piano 2 interno n.6) risulta inserito in un condominio di edilizia economica e popolare di 2 piani. Le parti comuni sono individuate dalle 4 scale di accesso agli appartamenti che sono disposte a raggiera su una corte centrale di forma circolare e da un ampio piazzale sterrato dove sono individuati i posti auto scoperti di proprietà degli inquilini, dal quale si accede, tramite un cancello, alla strada pubblica.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA 29, SCALA A, INTERNO 6, PIANO SECONDO

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, PIANO TERRA

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 A, INTERNO 6, PIANO SECONDO

Il compendio immobiliare, nel quale si trova l'immobile pignorato, versa in mediocri 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 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 A, identificato con l'interno n. 6, presenta una doppia esposizione nord-est sud-ovest, planimetricamente 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, compresa quella di ingresso, in legno tamburato.

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 condizionatore con pompa di calore ed unità esterna sul balcone di pertinenza.

L'appartamento internamente si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, non vi sono tracce di umidità.



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

Il posto auto scoperto n.18 è ubicato nella corte comune, non è individuabile in quanto privo di qualsiasi riferimento numerico o all'appartamento di pertinenza.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA 29, SCALA A, INTERNO 6, PIANO SECONDO

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso, avvenuto in data 16/01/2020 con il supporto della Polizia di Stato del commissariato di Anzio e del fabbro, l'immobile pignorato risultava libero, così come riportato e descritto nel verbale di sopralluogo e riscontrabile dalle fotografie allegate alla perizia. (allegato n.1 e n.2).

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

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA 29, SCALA A, INTERNO 6, PIANO SECONDO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1995 al 09/10/2000	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grosso Giuseppe di Anzio	20/12/1995	13445	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	12/01/1996		928



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/10/2000 al 29/11/2002	**** Omissis ****	Compravendita terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Domenico Vitagliano	09/10/2000	273112	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	07/11/2000	42925	28180
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/11/2002 al 28/10/2005	**** Omissis ****	Atto di assegnazione a socio di cooperativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Domenico Vitigliano	29/11/2002	315746	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	19/12/2002		39049
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonino D'Agostino	28/10/2005	653786	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	04/11/2005	42006	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

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

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1995 al 09/10/2000	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grosso Giuseppe di Anzio	20/12/1995	13445	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	12/01/1996		928
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/10/2000 al 29/11/2002	**** Omissis ****	Compravendita terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Domenico Vitagliano	09/10/2000	273112	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	07/11/2000	42925	28180
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/11/2002 al 28/10/2005	**** Omissis ****	Atto di assegnazione a socio di cooperativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Domenico Vitigliano	29/11/2002	315746	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	19/12/2002		39049
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonino D'Agostino	28/10/2005	653786	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	04/11/2005	42006	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA 29, SCALA A, INTERNO 6, PIANO SECONDO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo condizionato
Iscritto a Roma 2 il 04/05/2001
Reg. gen. - - Reg. part. 3516
Importo: € 1.032.913,79
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: a garanzia di mutuo condizionato a rogito notaio Rosario Pirro di Roma in data 03/05/2001, rep. n. 3645, e successivo atto di quietanza, conferma, frazionamento, riduzione di soma e restrizione dei beni a rogito del predetto notaio in data 24/07/2002, rep. n. 4485, annotato in data 15/01/2010 ai nn. 493 e 494 di formalità, con la quale, all'appartamento identificato con il sub. 65 veniva assegnata la quota capitale frazionata di € 20.197,97 e corrispondente a ipoteca di € 40.395,94.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di Mutuo
Iscritto a Roma 2 il 04/11/2005



Reg. gen. - - Reg. part. 21090

Importo: € 240.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: a garanzia di contratto di mutuo a rogito notaio Antonino D'Agostino di Roma in data 28/10/2005, rep. n. 653787

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 20/09/2019

Reg. gen. - - Reg. part. 32213

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

Contro **** Omissis ****

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

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo condizionato

Iscritto a Roma 2 il 04/05/2001

Reg. gen. - - Reg. part. 3516

Importo: € 1.032.913,79

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

Contro **** Omissis ****

Note: a garanzia di mutuo condizionato a rogito notaio Rosario Pirro di Roma in data 03/05/2001, rep. n. 3645, e successivo atto di quietanza, conferma, frazionamento, riduzione di soma e restrizione dei beni a rogito del predetto notaio in data 24/07/2002, rep. n. 4485, annotato in data 15/01/2010 ai nn. 493 e 494 di formalità, con la quale, all'appartamento identificato con il sub. 65 veniva assegnata la quota capitale frazionata di € 20.197,97 e corrispondente a ipoteca di € 40.395,94.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di Mutuo

Iscritto a Roma 2 il 04/11/2005

Reg. gen. - - Reg. part. 21090

Importo: € 240.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: a garanzia di contratto di mutuo a rogito notaio Antonino D'Agostino di Roma in data 28/10/2005, rep. n. 653787

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 20/09/2019

Reg. gen. - - Reg. part. 32213

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

Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA 29, SCALA A, INTERNO 6, PIANO SECONDO

L'area su cui insiste il fabbricato in oggetto, ricade:
per effetto del P.R.G. approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 568 del 22/05/1973 in Zona Q, attuata a mezzo di piano particolareggiato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 75 del 10/02/1982.

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

L'area su cui insiste il fabbricato in oggetto, ricade:
per effetto del P.R.G. approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 568 del 22/05/1973 in Zona Q, attuata a mezzo di piano particolareggiato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 75 del 10/02/1982.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA 29, SCALA A, INTERNO 6, PIANO SECONDO

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

A seguito dell'accesso agli atti relativi all'immobile in oggetto, effettuato il giorno 10/12/2019 presso il Comune di Nettuno, e come da documentazione consegnata al sottoscritto dal funzionario del competente ufficio tecnico (allegato n.6), il fabbricato di cui l'immobile pignorato fa parte, risulta essere stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n.580/2000 del 23/10/2000 - 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.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



Dopo attenta analisi della documentazione cartacea ed a seguito della visione dell'attuale stato dei luoghi, sopralluogo effettuato con l'ausilio della forza pubblica in data 16/01/2020, si è accertato quanto segue:

malgrado il progetto allegato all'ultima autorizzazione sia sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi occorre porre in evidenza che la distribuzione interna dell'appartamento oggetto di pignoramento non corrisponda a quanto rappresentato nelle planimetrie presenti agli atti; nello specifico l'ambiente del bagno non risulta essere adiacente alla parete lato sud (dove è situata la porta d'ingresso) come nel progetto, bensì sulla parete opposta, lato nord.

Si può ipotizzare dall'analisi degli elaborati di tutto l'edificio e dello stato di fatto dei prospetti che questa modifica sia stata effettuata durante le fasi di realizzazione dell'immobile in quanto la planimetria catastale, avente data 24/05/2020 prot. 464298, risulta sostanzialmente corrispondente allo stato dei luoghi.

L'abuso riscontrato risulta sanabile previa presentazione di Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 37 del T.U. Edilizia D.P.R. del 06/06/2001 n. 380 ss.mm.ii. ed il pagamento della relativa sanzione; 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 € 3.332 che verranno detratte dal valore dell'immobile.

In merito agli impianti elettrico ed idrico sanitario, non essendo l'immobile abitato e 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, PIANO TERRA

A seguito dell'accesso agli atti relativi all'immobile in oggetto, effettuato il giorno 10/12/2019 presso il Comune di Nettuno, e come da documentazione consegnata al sottoscritto dal funzionario del competente ufficio tecnico (allegato n.6), il fabbricato di cui l'immobile pignorato fa parte, risulta essere stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n.580/2000 del 23/10/2000 - 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA 29, SCALA A, INTERNO 6, PIANO SECONDO

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

In merito agli vincoli ed agli oneri condominiali, avendo effettuato un accesso forzoso e non avendo trovato nessuno a cui chiedere 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

Il valore commerciale dei beni pignorati 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 agli immobili oggetto della stima.

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 A, interno 6, piano Secondo
Trattasi di un appartamento e di un posto auto scoperto di proprietà del Sig. **** Omissis ****. L'appartamento è posto al piano secondo, scala A, interno 6 di un condominio composto da 3 livelli fuori terra (piano terra + 2 piani) e quattro corpi scala (A-B-C-D), inserito in un contesto di edilizia economica e popolare; il bene in oggetto è un monolocale composto da una zona soggiorno-angolo cottura-letto ed un bagno il tutto per una superficie calpestabile di circa 28 mq. 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. 65, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 42.576,00
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia 29, piano Terra
Trattasi di un posto auto scoperto di proprietà del Sig. **** Omissis **** di pertinenza dell'appartamento, scala A, interno n.6. Il posto auto, contraddistinto con il n.18, è collocato al piano terra all'interno della corte comune. 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. 32, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 2.256,00

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 A, interno 6, piano Secondo	35,48 mq	1.200,00 €/mq	€ 42.576,00	100,00%	€ 42.576,00
Bene N° 2 - Posto auto Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia 29, piano Terra	1,88 mq	1.200,00 €/mq	€ 2.256,00	100,00%	€ 2.256,00
Valore di stima:					€ 44.832,00

Valore di stima: € 44.832,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3332,00	€

Valore finale di stima: € 41.500,00

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.

Colleferro, li 30/04/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Greti Alberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo del
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali
- ✓ N° 4 Estratti di mappa



- ✓ N° 5 Planimetrie catastali
- ✓ N° 6 Altri allegati - Documentazione Edilizia/Urbanistica
- ✓ N° 7 Ortofoto
- ✓ N° 8 Altri allegati - Verbale di consegna chiavi all'Avv. Antonia Chieppa



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia 29, scala A, interno 6, piano Secondo
Trattasi di un appartamento e di un posto auto scoperto di proprietà del Sig. **** Omissis ****. L'appartamento è posto al piano secondo, scala A, interno 6 di un condominio composto da 3 livelli fuori terra (piano terra + 2 piani) e quattro corpi scala (A-B-C-D), inserito in un contesto di edilizia economica e popolare; il bene in oggetto è un monolocale composto da una zona soggiorno-angolo cottura-letto ed un bagno il tutto per una superficie calpestabile di circa 28 mq. 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. 65, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area su cui insiste il fabbricato in oggetto, ricade: per effetto del P.R.G. approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 568 del 22/05/1973 in Zona Q, attuata a mezzo di piano particolareggiato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 75 del 10/02/1982.
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia 29, piano Terra
Trattasi di un posto auto scoperto di proprietà del Sig. **** Omissis **** di pertinenza dell'appartamento, scala A, interno n.6. Il posto auto, contraddistinto con il n.18, è collocato al piano terra all'interno della corte comune. 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. 32, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area su cui insiste il fabbricato in oggetto, ricade: per effetto del P.R.G. approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 568 del 22/05/1973 in Zona Q, attuata a mezzo di piano particolareggiato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 75 del 10/02/1982.

Prezzo base d'asta: € 41.500,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 407/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia 29, scala A, interno 6, piano Secondo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1481, Sub. 65, Categoria A4	Superficie	35,48 mq
Stato conservativo:	Il condominio complessivamente si presentava in mediocri condizioni di conservazione con evidenti segni di degrado dovuti principalmente alla scarsa manutenzione, l'immobile pignorato (interno 6), malgrado risultasse disabitato si presentava in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento e di un posto auto scoperto di proprietà del Sig. **** Omissis ****. L'appartamento è posto al piano secondo, scala A, interno 6 di un condominio composto da 3 livelli fuori terra (piano terra + 2 piani) e quattro corpi scala (A-B-C-D), inserito in un contesto di edilizia economica e popolare; il bene in oggetto è un monolocale composto da una zona soggiorno-angolo cottura-letto ed un bagno il tutto per una superficie calpestabile di circa 28 mq. 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:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia 29, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1481, Sub. 32, Categoria C6	Superficie	1,88 mq
Stato conservativo:	La corte comune dove sono collocati i posti auto, presenta una scarsa manutenzione del verde, dei camminamenti, del piazzale e della recinzione.		
Descrizione:	Trattasi di un posto auto scoperto di proprietà del Sig. **** Omissis **** di pertinenza dell'appartamento, scala A, interno n.6. Il posto auto, contraddistinto con il n.18, è collocato al piano terra all'interno della corte comune. 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:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

