
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Anzellotti Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 233/2023 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare	15
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 233/2023 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 90.000,00	18

INCARICO

All'udienza del 18/07/2023, il sottoscritto Ing. Anzellotti Marco, con studio in Via Ovidio, 84 - 00071 - Pomezia (RM), email m.anzellotti@gmail.com, PEC anzellotti@pec.ording.roma.it, Tel. 328 6542496, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/07/2023 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 n. 2, edificio A, interno 2, piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di un bene composto da: immobile adibito ad abitazione al piano terra con corte esclusiva sito in Nettuno, via Lago Maggiore n. 2.

L'appartamento fa parte di un complesso immobiliare costituito da due palazzine, A e B, con spazio comune. Si accede all'appartamento dallo spazio comune al quale, a sua volta, si accede da via Lago Maggiore n. 2 mediante cancelli carrabile e pedonale. La palazzina A, nel quale è situato l'immobile, è composta da 2 piani (primo e secondo) oltre piano terra e copertura praticabile.

Dalle ricerche catastali gli appartamenti risultano quindici oltre a due magazzini posti al piano terzo sul lastrico solare. Si accede all'appartamento attraverso il vialetto condominiale della palazzina A. E' assente l'ascensore.

Nel fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte si è riscontrato durante il sopralluogo che molti immobili della palazzina risultano sottoposti a custodia giudiziaria.

Il complesso immobiliare, di cui la palazzina fa parte, è stato edificato recentemente, la prima licenza risale al maggio 2009, il fine dei lavori è del 2010.

L'appartamento, nello stato di fatto, è così composto:

-pranzo/soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, stanzetta, piccolo disimpegno e corte esclusiva al quale si accede sia dall'appartamento e sia dallo spazio comune condominiale. L'altezza interna è 2.70 m.

L'immobile è dotato anche di un posto auto posto, non censito catastalmente, nella corte esclusiva.

L'esposizione prevalente dell'abitazione oggetto di vendita è sud.

La zona è parzialmente asservita di alcuni servizi primari come ad esempio illuminazione pubblica, pubblica fognatura, gas metano. La strada dalla quale si accede al fabbricato è in discreto stato manutentivo.

Non sono nelle vicinanze della unità immobiliare scuole, locali commerciali e uffici ai quali vi si può arrivare preferibilmente con la macchina.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - via Lago Maggiore n. 2, edificio A, interno 2, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il sottoscritto ha verificato la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2 che è risultata completa. E' stata depositata la relazione Notarile, con allegato estratto di mappa catastale, del dott. Niccolò Tiecco con studio in Perugia.

Per il controllo della regolarità della procedura è stato delegato l'avv. Iolanda Moretti che ha redatto la relazione preliminare alla quale si rimanda.

TITOLARITÀ

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Dall'elaborato planimetrico e dall'estratto mappa catastale l'unità immobiliare risulta confinate con: lato sud fg 1 part. 1718, lato nord sub 1 appartamento int. 1, lato ovest passaggio condominiale sub 30, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,80 mq	43,00 mq	1	43,00 mq	2,70 m	T
Corte	247,20 mq	247,20 mq	0,18	44,50 mq	0,00 m	T
Terrazza a livello	7,65 mq	7,65 mq	0,30	2,29 mq	2,70 m	T
Posto auto scoperto	15,50 mq	15,50 mq	0,40	6,20 mq	0,00 m	T

Totale superficie convenzionale:	95,99 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	95,99 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il corretto calcolo della consistenza catastale si è tenuto conto della superficie del posto auto che ancorché non individuato catastalmente risulta graficizzato nel progetto allegato al Permesso di Costruire.

Pertanto si sono aggiunti mq 15,50 con destinazione posto auto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/02/2011 al 04/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1716, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 506,13 Piano T

Il bene è stato censito con la formazione del lotto urbano sulla particella 1716 e contestuale frazionamento della particella 140, la quale ha generato le particelle 1716-1717-1718-1719 (Tipo Mappale del 01/10/2010 Pratica n. RM1150562 in atti dal 01/10/2010 presentato il 01/10/2010 (n. 1095.1/2010))

La consistenza dell'immobile è di 4 vani, categoria A/2, classe1, superficie catastale 59 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 47 mq, rendita 506,13 €.

Non si segnalano nella cronistoria catastale variazioni della rendita catastale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	1	1716	2		A2	1	4	59 mq	506,13 €	T	

Corrispondenza catastale

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento depositato con l'istanza di vendita del 03/07/2023 sono corretti ed identificano univocamente l'immobile pignorato, trattasi di immobile sito in via Lago Maggiore n. 2 edificio A, distinto al catasto al foglio 1 part. 1716 sub 2, consistente in appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, disimpegno, stanzetta e corte esclusiva.

I confini sono lato sud fg 1 part. 1718, lato nord sub 1 appartamento int. 1, lato ovest passaggio condominiale sub 30, salvo altri o variazioni intervenute.

Non si segnalano difformità della planimetria catastale con lo stato dei luoghi.

Non vi sono difformità della planimetria catastale con lo stato di progetto ad eccezione di:

- è assente nella rappresentazione grafica catastale il posto auto, che invece è previsto nel progetto autorizzato.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo e manutentivo è nel complesso medio basso. Nelle finiture l'unità immobiliare risulta allo stato di fatto così come è stata costruita. Si segnala anche che non è stata fatta recentemente alcuna manutenzione.

Pertanto bagni, pavimenti, terrazzi, porte, radiatori, infissi, avvolgibili, risalgono al 2009 che è l'epoca della costruzione.

A causa del normale deperimento d'uso e della poca accuratezza che hanno avuto gli occupanti l'immobile allo stato attuale poco salubre, infatti sono evidenti alcune macchie scure di condensa all'interno dell'appartamento che lo rendono inagibile.

L'immobile, che allo stato attuale non è idoneo ad essere abitato, necessita pertanto almeno di idonea tinteggiatura interna nonché di una revisione di quelle parti che a seguito del normale deperimento d'uso risultano deteriorate.

Anche la corte esterna alla stregua dell'interno necessita interventi manutentivi tra i quali: revisione o sostituzione del cancello di ingresso carrabile, sfalcio dell'erba, pulizia generale.

Si segnala che nella corte esclusiva sono presenti anche dei motorini per i quali è necessario provvedere alla rimozione.

Analogo discorso per l'intero fabbricato per il quale è evidente la necessita su alcune porzioni di un risanamento di manutenzione almeno ordinaria.

PARTI COMUNI

Nel progetto autorizzato sono parti comuni: il vialetto condominiale di accesso alla palazzina A, lo spazio al piano terra in comune tra le due palazzine A e B, e, il lastrico solare posto al piano servizi nel quale sono disposti due locali tecnologici.

Catastalmente sono parti comuni oltre al vialetto condominiale, lo spazio al piano terra in comune tra le due palazzine A e B e la striscia slargo alberi sub 33 posta al di fuori del lotto.

L'atto di compravendita cita solamente come parti in comune l'area comune al fabbricato adibita a parcheggio.

Di fatto le parti in comune sono: vialetto condominiale, spazio condominiale al piano terra tra la palazzina A e B, spazio contatori posto al piano terra accanto al cancello carrabile. Il lastrico solare è risultato inaccessibile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nel corso del procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire del 2009 sulla particella 140, per la costruzione del fabbricato di cui l'immobile fa parte, non è stato chiesto alcunché riguardo la corresponsione di oneri per lo svicolo di diritti reali su cosa altrui.

Il Comune di Nettuno, pur precisando che non è presente un'Analisi Territoriale completa, redatta ai sensi della L.R. n. 1/86 e s.m.i., ha attestato l'inesistenza di gravami per il compendio immobiliare censito in catasto del comune di Nettuno al foglio 1 particella 140 (ora identificata con le particelle 1716, 1717, 1718 e 1719).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURA

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato. Gli immobili della palazzina sono dislocati su due livelli (oltre il piano terra e copertura a terrazzo). Si accede ai piani mediante scala condominiale.

STATO MANUTENTIVO INTERO FABBRICATO

Lo stato manifatturiero dell'intero immobile è quello originario del 2009/2010.

La palazzina è stata edificata con cortina mentre i parapetti dei balconi sono intonacati, le copertine sono di travertino. Non è stata eseguita, dall'epoca di costruzione, alcun tipo di manutenzione ordinaria: i parapetti hanno perso vivacità di colore e i frontalini risultano deteriorati.

STATO MANUTENTIVO UNITA' IMMOBILIARE

Lo stato conservativo e manutentivo è nel complesso medio basso, nelle finiture l'unità immobiliare risulta allo stato di fatto così come è stata costruita, si segnala anche che non è stata fatta recentemente alcuna manutenzione interna.

Pertanto bagni, pavimenti, terrazzi, porte, radiatori, infissi, avvolgibili, risalgono al 2009 che è l'epoca della costruzione.

A causa del normale deperimento d'uso e della poca accuratezza che hanno avuto gli occupanti l'immobile allo stato attuale poco salubre, infatti sono evidenti alcune macchie scure di condensa all'interno dell'appartamento che lo rendono inagibile.

L'immobile, che allo stato attuale non è idoneo ad essere abitato, necessita pertanto almeno di tinteggiatura interna nonché di una revisione di quelle parti che a seguito del normale deperimento d'uso risultano deteriorate.

Anche la corte esterna alla stregua dell'interno necessita interventi manutentivi tra i quali: revisione o sostituzione del cancello di ingresso carrabile, sfalcio dell'erba, pulizia generale.

Non si segnalano particolari elementi di pregio che caratterizzano l'immobile.

IMPIANTI

Tutti gli impianti devono essere revisionati.

Il gas per la cucina non è allacciato direttamente alla rete ma collegato mediante bombola.

Vi sono certificazioni dell'impianto elettrico e termoidraulico consegnate dal costruttore e agli atti della pratica edilizia.

Lo scarico della abitazione per quanto è stato possibile accertare avviene alla pubblica fognatura.

L'esecutato risulta essere debitore nei confronti della società Acqualatina che si occupa anche della fornitura dell'acqua.

ESPOSIZIONE

L'esposizione prevalente della unità immobiliare è a sud.

ALTEZZA INTERNA

L'altezza interna dell'unità immobiliare è di h= 2.70 m.

ACCESSO AL FABBRICATO

L'appartamento fa parte di un complesso immobiliare costituito da due palazzine, A e B, con spazio comune. Si accede all'appartamento dallo spazio comune al quale, a sua volta, si accede da via Lago Maggiore n. 2 mediante cancelli carrabile e pedonale.

BENI CONDOMINIALI

Nel progetto autorizzato sono parti comuni: il vialetto condominiale di accesso alla palazzina A, lo spazio al piano terra in comune tra le due palazzine A e B, e, il lastrico solare posto al piano servizi nel quale sono disposti due locali tecnologici.

Catastalmente sono parti comuni oltre al vialetto condominiale, lo spazio al piano terra in comune tra le due palazzine A e B e la striscia slargo alberi sub 33 posta al di fuori del lotto.

L'atto di compravendita cita solamente come parti in comune l'area comune al fabbricato adibita a parcheggio.

Di fatto le parti in comune sono: vialetto condominiale, spazio condominiale al piano terra tra la palazzina A e B, spazio contatori posto al piano terra accanto al cancello carrabile. Il lastrico solare non è risultato accessibile.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 05/06/2025

Stato della causa in corso per il rilascio

Al momento dell'accesso era presente l'esecutato, il quale ha firmato il verbale di sopralluogo e ha dichiarato di abitare l'immobile con la moglie e di essere in regola con il pagamento delle utenze.

Da ricerche effettuate presso la società idrica Acqualatina è emerso, oltre che un debito, che l'immobile risulta locato a terzi ad un canone annuo di 4.800,00 €. Il contratto ha decorrenza dal 01/01/2022 al 31/12/2023, protocollo di ricezione 21122110574227439, codice identificativo del contratto TJV21T005538000MD, registrato il 21.12.2021 n. 005538-serie 3T Ufficio Territoriale di Pomezia.

Si prende atto, a seguito dell'accesso all'immobile del 25/10/2023 da parte del custode avv. Iolanda Irene

Moretti e della consegna nel fascicolo del relativo verbale, che:

- il contratto di locazione opponibile alla procedura (Allegato 07 - “Contratto di Locazione” alla CTU) è stato risolto in data 18/10/2023;
- esiste un nuovo contratto di locazione non registrato e non opponibile - decorrenza dal 06/06/2022 al 05/06/2025.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/05/1989 al 17/10/2007	**** Omissis ****	Accettazione tacita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gianvincenzo Nola	23/10/2008	88344	17233
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2 al n. 39973 di formalità	11/11/2008		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/10/2007 al 23/10/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2 al n. 42647 di formalità	01/12/2008		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma	01/08/2008	9/633/8			
Dal 23/10/2008 al 24/02/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianvincenzo Nola	23/10/2008	88344	17233
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

		Roma 2	11/11/2008	67491	39975
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/02/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Elio BERGAMO	24/02/2011	3058	1470
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	01/03/2011	9924	6118
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La dichiarazione di successione di **** Omissis **** nato ad Anzio il 20.03.1937 è stata rettificata all'Ufficio del Registro di Roma il 21/10/2008 al n. 23/646/8, trascritta presso l'Agenzia del territorio- Servizio di Pubblicità immobiliare di Roma 2 il 21/01/2009 al n. 1936 di formalità.

A carico di **** Omissis **** nato ad Anzio il 02.06.1932 non risulta trascritta la relativa dichiarazione di successione.

Originariamente proprietà esclusiva di **** Omissis **** pervenuta in parte con Atto notarile della dott.ssa Giuseppa Grosso rep 4959 del 01.02.1986 trascritto a Roma 2 il 19.02.1986 al n. 4550 di formalità e in parte con dichiarazione di successione di **** Omissis **** nato a Velletri il 16.04.1896 e deceduto il 15.09.1968 presentata all' ufficio di registro di Nettuno il 18.11.2004 al n. 73/42 trascritta a Roma 2 il 28.11.2005 al n. 45222. Accettazione tacita di eredità trascritta il 30.07.2015 al n. 22459 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 31/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 2 il 01/03/2011
Reg. gen. 9925 - Reg. part. 1906
Importo: € 180.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 23/06/2023
Reg. gen. 35541 - Reg. part. 25102

Oneri di cancellazione

Ipoteca Volontaria : Conservatoria Roma 2 Form. n. 1906 del 01/03/2011 presso Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 del 24/02/2011 per € 180.000,00 di cui € 120.000,00 per capitale. Titolo Mutuo Fondiario atto Notaio Bergamo Elio del 24/02/2011 Rep. 3059/1471.

A FAVORE: **** Omissis ****

CONTRO: **** Omissis **** – debitore ipotecario- esecutato

**** Omissis **** nata in India il 13/09/1971 (Cod. Fisc. **** Omissis ****) -debitore non datore

Verbale di Pignoramento Immobiliare del 31/05/2023 Rep. 19344 Uff. Giud. Corte Appello di Roma, Reg. Gen. 35541 Reg. Part. 25102 del 23/06/2023.

A FAVORE: **** Omissis ****

CONTRO **** Omissis **** per i diritti di piena proprietà 1/1 – esecutato

NORMATIVA URBANISTICA

Per il lotto nel quale ricade il fabbricato (fg 1 part. 1716) si è richiesto il certificato di destinazione urbanistica al quale si rimanda.

La destinazione urbanistica è: Piano Particolareggiato denominato "Q" (verde privato), approvato con deliberazione di C.C. n° 75 del 10/02/1982.

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

Le particelle 1717 e 1718 a destinazione viabilità (da potenziare o da realizzare) derivanti dalla ex part. 140 non risultano cedute dall'allora società costruttrice, che risulta attualmente intestataria catastalmente delle stesse, al Comune di Nettuno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è stato edificato con Permesso di Costruire n. 206 del 07/05/2009 e successive varianti V.C.O. del 19/08/2009 e V.C.O. del 24/10/2010 regolarmente rilasciate.

Il Permesso di cui sopra è stato subordinato alla cessione gratuita per allargamenti stradali. In data 17/02/2009 presso lo Studio del dott. Notaio Gianvincenzo Nola la società costruttrice stipulava atto d'obbligo per la cessione di una non ben definita area individuata come una fascia di terreno di 1303,00 mq e senza identificativi catastali. Presumibilmente si trattava della particella che ora è distinta al fg 1 part. 1718 (1412,00 mq catastali). La particella risulta attualmente intestata ancora catastalmente alla società costruttrice.

La dichiarazione di inizio lavori è del 14/05/2009 prot. 14142. La dichiarazione di fine lavori è del 28/10/2010 prot. 39663. La richiesta di attestato di agibilità del 02/11/2010 prot. 40054. Il collaudo strutturale è stato trasmesso al Comune di Nettuno il 15/02/2010 prot. 8997.

Non sono state realizzate opere in difformità all'ultimo progetto approvato e l'unità immobiliare risulta nel complesso regolare ad eccezione di:

-piccole variazioni di posizionamento e dimensionamento delle finestre, risalenti con molta probabilità all'epoca di costruzione, che possono essere sanate con CILA o SCIA in sanatoria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Agli atti della pratica edilizia presso il Comune di Nettuno vi sono:

-certificazioni dell'impianto elettrico e termoidraulico consegnate dal costruttore;
-l'attestato di certificazione energetica dell'immobile, redatto nel 2010, in classe C

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Alla data odierna non esiste alcun amministratore di condominio. I condomini suddividono in parti uguali le spese per la pulizia delle scale e per la corrente elettrica. Non risulta alcun Regolamento di Condominio registrato dal costruttore.

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 n. 2, edificio A, interno 2, piano T

Trattasi di un bene composto da: immobile adibito ad abitazione al piano terra con corte esclusiva sito in Nettuno, via Lago Maggiore n. 2. L'appartamento fa parte di un complesso immobiliare costituito da due palazzine, A e B, con spazio comune. Si accede all'appartamento dallo spazio comune al quale, a sua volta, si accede da via Lago Maggiore n. 2 mediante cancelli carrabile e pedonale. La palazzina A, nel quale è situato l'immobile, è composta da 2 piani (primo e secondo) oltre piano terra e copertura praticabile. Dalle ricerche catastali gli appartamenti risultano quindici oltre a due magazzini posti al piano terzo sul lastrico solare. Si accede all'appartamento attraverso il vialetto condominiale della palazzina A. E' assente l'ascensore. Nel fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte si è riscontrato durante il sopralluogo che molti immobili della palazzina risultano sottoposti a custodia giudiziaria. Il complesso immobiliare, di cui la palazzina fa parte, è stato edificato recentemente, la prima licenza risale al maggio 2009, il fine dei lavori è del 2010. L'appartamento, nello stato di fatto, è così composto: -pranzo/soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, stanzetta, piccolo disimpegno e corte esclusiva al quale si accede sia dall'appartamento e sia dallo spazio comune condominiale. L'altezza interna è 2.70 m. L'immobile è dotato anche di un posto auto posto, non censito catastalmente, nella corte esclusiva. L'esposizione prevalente dell'abitazione oggetto di vendita è sud. La zona è parzialmente asservita di alcuni servizi primari come ad esempio illuminazione pubblica, pubblica fognatura, gas metano. La strada dalla quale si accede al fabbricato è in discreto stato manutentivo. Non sono nelle vicinanze della unità immobiliare scuole, locali commerciali e uffici ai quali vi si può arrivare preferibilmente con la macchina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1716, Sub. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 119.987,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Nettuno (RM) - via Lago Maggiore n. 2, edificio A, interno 2, piano T	95,99 mq	1.250,00 €/mq	€ 119.987,50	100,00%	€ 119.987,50
				Valore di stima:	€ 119.987,50

Valore di stima: € 119.987,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	15,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Altro	6000,00	€

Valore finale di stima: € 90.000,00

Il metodo di stima che si è ritenuto opportuno seguire, per la ricerca del più probabile valore di mercato, è quello della stima sintetica per comparazione.

In base alle indagini eseguite presso agenzie immobiliari nella zona per beni assimilabili a quello in oggetto si è riscontrato una oscillazione minima/massima pari a 1.000,00/1.450,00 €/mq.

Tale processo estimativo si basa sul confronto del bene oggetto di stima con altri di cui sia noto il prezzo. In questo processo di comparazione il bene viene collocato all'interno di una fascia di prezzo unitaria al mq il cui valore esatto verrà stabilito facendo ulteriori considerazioni relative a caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Tra le caratteristiche estrinseche vi sono: localizzazione, qualità del tessuto urbano, servizi pubblici, mezzi di trasporto, servizi di quartiere, servizi commerciali, esposizione, soleggiamento, ventilazione. Tra le caratteristiche intrinseche vi sono: aspetto manutentivo, vetustà, materiali impiegati, finiture.

Per il bene in oggetto si sono fatte le seguenti considerazioni:

- presenza di servizi primari quali pubblica fognatura, gas, rete elettrica;
- l'esposizione è prevalentemente a sud;
- ampia corte a servizio dell'immobile;
- presenza di viabilità esterna con discreta illuminazione e stato manutentivo;
- l'epoca di costruzione dell'intero fabbricato, che è stato costruito in cortina, è recente e risale all'anno 2010 anche se il fabbricato necessita di una manutenzione ordinaria;
- gli impianti sono conformi alla normativa vigente all'epoca di costruzione: sono state depositate presso il Comune le relative certificazioni; è presente agli atti anche l'attestato di certificazione energetica redatto secondo le norme vigenti dell'epoca per cui l'immobile risulta classificato in classe C;
- l'unità è dotata di un proprio posto auto, ulteriori posti auto sono posizionati anche nello spazio condominiale;
- non comoda posizione dell'immobile rispetto ai servizi; non sono raggiungibili a piedi, scuole, locali commerciali e uffici;
- non sono nelle vicinanze spazi di verde pubblico;
- nella zona dove sorge il fabbricato non si ha la percezione di totale sicurezza.

Il bene in oggetto, per le sue peculiarità, può essere collocato nella fascia di prezzo di 1.250,00 €/mq ma, tenendo inoltre conto che:

- lo stato di manutentivo interno è mediocre, anche se le finiture risalgono all'epoca di costruzione, si ritiene che l'immobile non è idoneo per essere abitato, è privo di abitabilità/agibilità e necessita di una manutenzione per il ripristino della salubrità degli ambienti;
- garanzia per vizi occulti;

- debito nei confronti della società Acqualatina;
- piccole variazioni di posizionamento e dimensionamento delle finestre che possono essere sanate con CILA o SCIA in sanatoria;
- aggiornamento planimetria catastale per inserimento del posto auto;

si è ritenuto opportuno deprezzare il bene il quale risulterà collocato nella fascia di prezzo 90.000,00 € / 95,99 mq = 938,00 €/mq comunque in linea con il Listino delle Quotazioni del Borsino Immobiliare che assegna come quotazione di vendita per beni assimilabili a quello in oggetto un prezzo medio di 998,00 €/mq.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che:

-nella corte esclusiva sono presenti dei motorini per i quali è necessario provvedere alla rimozione;
-l'immobile risulta locato a terzi ad un canone annuo di 4.800,00 €. Il contratto ha decorrenza dal 01/01/2022 al 31/12/2023, protocollo di ricezione 21122110574227439, codice identificativo del contratto TJV21T005538000MD, registrato il 21.12.2021 n. 005538-serie 3T Ufficio Territoriale di Pomezia.

Si prende atto, a seguito dell'accesso all'immobile del 25/10/2023 da parte del custode avv. Iolanda Irene Moretti e della consegna nel fascicolo del relativo verbale, che:

- il contratto di locazione opponibile alla procedura (Allegato 07 - "Contratto di Locazione" alla CTU) è stato risolto in data 18/10/2023;
- esiste un nuovo contratto di locazione non registrato e non opponibile - decorrenza dal 06/06/2022 al 05/06/2025.

Pertanto in data odierna 03/11/2023 si consegna definitivamente l'elaborato peritale integrando l'Allegato 07 - "Contratto di Locazione" con l'Allegato 21 - "Risoluzione del contratto di locazione" e aggiornando le informazioni sullo stato di occupazione dell'immobile.

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.

Pomezia, li 03/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Anzellotti Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 01 Permesso di Costruire
- ✓ Altri allegati - 02 Progetto approvato
- ✓ Altri allegati - 03 Planimetria stato attuale
- ✓ Altri allegati - 04 Planimetria Catastale
- ✓ Altri allegati - 05 Atto di Compravendita
- ✓ Altri allegati - 06 Atto d'Obbligo
- ✓ Altri allegati - 07 Contratto di Locazione
- ✓ Altri allegati - 08 Verbale inizio operazioni peritali
- ✓ Altri allegati - 09 Attestazioni invio alle parti
- ✓ Altri allegati - 10 Certificato di Destinazione Urbanistica
- ✓ Altri allegati - 11 Attestazione di Uso Civico
- ✓ Altri allegati - 12 Debito residuo acqua latina
- ✓ Altri allegati - 13 Istanza di richiesta agibilità
- ✓ Altri allegati - 14 Dichiarazioni di inizio e fine lavori
- ✓ Altri allegati - 15 Attestato di Certificazione Energetica
- ✓ Altri allegati - 16 Certificazioni di conformità impianti
- ✓ Altri allegati - 17 Collaudo Statico
- ✓ Altri allegati - 18 Quotazioni Borsino Immobiliare
- ✓ Altri allegati - 19 Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - 20 Perizia Privacy
- ✓ Altri allegati - 21 Risoluzione del contratto di locazione

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - via Lago Maggiore n. 2, edificio A, interno 2, piano T

Trattasi di un bene composto da: immobile adibito ad abitazione al piano terra con corte esclusiva sito in Nettuno, via Lago Maggiore n. 2. L'appartamento fa parte di un complesso immobiliare costituito da due palazzine, A e B, con spazio comune. Si accede all'appartamento dallo spazio comune al quale, a sua volta, si accede da via Lago Maggiore n. 2 mediante cancelli carrabile e pedonale. La palazzina A, nel quale è situato l'immobile, è composta da 2 piani (primo e secondo) oltre piano terra e copertura praticabile. Dalle ricerche catastali gli appartamenti risultano quindi oltre a due magazzini posti al piano terzo sul lastrico solare. Si accede all'appartamento attraverso il vialetto condominiale della palazzina A. E' assente l'ascensore. Nel fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte si è riscontrato durante il sopralluogo che molti immobili della palazzina risultano sottoposti a custodia giudiziaria. Il complesso immobiliare, di cui la palazzina fa parte, è stato edificato recentemente, la prima licenza risale al maggio 2009, il fine dei lavori è del 2010. L'appartamento, nello stato di fatto, è così composto: -pranzo/soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, stanzetta, piccolo disimpegno e corte esclusiva al quale si accede sia dall'appartamento e sia dallo spazio comune condominiale. L'altezza interna è 2.70 m. L'immobile è dotato anche di un posto auto posto, non censito catastalmente, nella corte esclusiva. L'esposizione prevalente dell'abitazione oggetto di vendita è sud. La zona è parzialmente asservita di alcuni servizi primari come ad esempio illuminazione pubblica, pubblica fognatura, gas metano. La strada dalla quale si accede al fabbricato è in discreto stato manutentivo. Non sono nelle vicinanze della unità immobiliare scuole, locali commerciali e uffici ai quali vi si può arrivare preferibilmente con la macchina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1716, Sub. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Per il lotto nel quale ricade il fabbricato (fg 1 part. 1716) si è richiesto il certificato di destinazione urbanistica al quale si rimanda. La destinazione urbanistica è: Piano Particolareggiato denominato "Q" (verde privato), approvato con deliberazione di C.C. n° 75 del 10/02/1982. 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 superi 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 Le particelle 1717 e 1718 a destinazione viabilità (da potenziare o da realizzare) derivanti dalla ex part. 140 non risultano cedute dall'allora società costruttrice, che risulta attualmente intestataria catastalmente delle stesse, al Comune di Nettuno.

Prezzo base d'asta: € 90.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 233/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 90.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - via Lago Maggiore n. 2, edificio A, interno 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1716, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	95,99 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo e manutentivo è nel complesso medio basso. Nelle finiture l'unità immobiliare risulta allo stato di fatto così come è stata costruita. Si segnala anche che non è stata fatta recentemente alcuna manutenzione. Pertanto bagni, pavimenti, terrazzi, porte, radiatori, infissi, avvolgibili, risalgono al 2009 che è l'epoca della costruzione. A causa del normale deperimento d'uso e della poca accuratezza che hanno avuto gli occupanti l'immobile allo stato attuale poco salubre, infatti sono evidenti alcune macchie scure di condensa all'interno dell'appartamento che lo rendono inagibile. L'immobile, che allo stato attuale non è idoneo ad essere abitato, necessita pertanto almeno di idonea tinteggiatura interna nonché di una revisione di quelle parti che a seguito del normale deperimento d'uso risultano deteriorate. Anche la corte esterna alla stregua dell'interno necessita interventi manutentivi tra i quali: revisione o sostituzione del cancello di ingresso carrabile, sfalcio dell'erba, pulizia generale. Si segnala che nella corte esclusiva sono presenti anche dei motorini per i quali è necessario provvedere alla rimozione. Analogo discorso per l'intero fabbricato per il quale è evidente la necessità su alcune porzioni di un risanamento di manutenzione almeno ordinaria.		
Descrizione:	Trattasi di un bene composto da: immobile adibito ad abitazione al piano terra con corte esclusiva sito in Nettuno, via Lago Maggiore n. 2. L'appartamento fa parte di un complesso immobiliare costituito da due palazzine, A e B, con spazio comune. Si accede all'appartamento dallo spazio comune al quale, a sua volta, si accede da via Lago Maggiore n. 2 mediante cancelli carrabile e pedonale. La palazzina A, nel quale è situato l'immobile, è composta da 2 piani (primo e secondo) oltre piano terra e copertura praticabile. Dalle ricerche catastali gli appartamenti risultano quindici oltre a due magazzini posti al piano terzo sul lastrico solare. Si accede all'appartamento attraverso il vialetto condominiale della palazzina A. E' assente l'ascensore. Nel fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte si è riscontrato durante il sopralluogo che molti immobili della palazzina risultano sottoposti a custodia giudiziaria. Il complesso immobiliare, di cui la palazzina fa parte, è stato edificato recentemente, la prima licenza risale al maggio 2009, il fine dei lavori è del 2010. L'appartamento, nello stato di fatto, è così composto: -pranzo/soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, stanzetta, piccolo disimpegno e corte esclusiva al quale si accede sia dall'appartamento e sia dallo spazio comune condominiale. L'altezza interna è 2.70 m. L'immobile è dotato anche di un posto auto posto, non censito catastalmente, nella corte esclusiva. L'esposizione prevalente dell'abitazione oggetto di vendita è sud. La zona è parzialmente asservita di alcuni servizi primari come ad esempio illuminazione pubblica, pubblica fognatura, gas metano. La strada dalla quale si accede al fabbricato è in discreto stato manutentivo. Non sono nelle vicinanze della unità immobiliare scuole, locali commerciali e uffici ai quali vi si può arrivare preferibilmente con la macchina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		