
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Simonetti Piero, nell'Esecuzione Immobiliare 166/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
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	13
Stima / Formazione lotti	13
Riserve e particolarità da segnalare	15
Riepilogo bando d'asta	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 166/2023 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 265.000,00	18



INCARICO

In data 20/07/2023, il sottoscritto Ing. Simonetti Piero, con studio in Via dei Bastioni, 57 - 00049 - Velletri (RM), email simonetti.piero65@gmail.com, PEC p.simonetti@pec.ording.roma.it, Tel. 3284518986, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Nettuno (RM) - Via Taormina n° 44 (n° 6 catastale), interno 1, piano T-S1

DESCRIZIONE

Trattasi di fabbricato con annesso terreno di circa 1.800 mq, in località Cerreto Rovino (Piscina Cardillo), costituito da un appartamento al piano rialzato composto da ingresso, cucina-pranzo, tre camere e due bagni (di cui uno fuori servizio ed usato come ripostiglio) e da un piano seminterrato composto da tre locali, due servizi igienici e nel sottoscala esterno, un locale utilizzato a centrale termica.

I due piani sono collegati tra loro da una scala interna.

Nel giardino esterno è ubicato un serbatoio fuori terra di gpl da 1,00 mc a servizio dell'unità immobiliare in esame.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Nettuno (RM) - Via Taormina n° 44 (n° 6 catastale), interno 1, piano T-S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. è costituita dal certificato notarile redatto, in forma definitiva, dal Notaio **** Omissis **** in data 15 giugno 2023.

La relazione preliminare è stata redatta in data 17 ottobre 2023 dal Dott. **** Omissis **** e depositata nella stessa data.

Dall'esame della relazione sopra citata si evince quanto segue:

- l'ultima versione della relazione notarile è stata depositata in data 20/06/2023 nei termini di legge ed



ispeziona l'intero ventennio; infatti la relazione notarile che non ispeziona il periodo antecedente il 2006, come indicato nella relazione preliminare, è quella redatta il 16 maggio 2023 e depositata il 18/05/2023, poi superata dalla seconda relazione notarile redatta il 15 giugno 2023 e depositata 20/06/2023;

- l'atto di pignoramento, notificato separatamente ai due comproprietari, il titolo esecutivo ed il precetto sono stati depositati, unitamente alla nota di iscrizione a ruolo, nei termini di legge di cui all'art. 557 c.p.c.;

- l'istanza di vendita è stata depositata il 18/05/2023, entro i 45 giorni dalla notifica del pignoramento alla sola sig.ra **** Omissis ****;

- non risultano creditori intervenuti;

- il processo esecutivo non è interessato da successioni a causa di morte.

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Considerato che i due esecutati si sono separati in data 27 agosto 2020 con atto regolarmente trascritto del registro di matrimonio del Comune di Anzio, la porzione immobiliare in esame viene posta totalmente in vendita (100% del diritto di piena proprietà), per la quota di 1/2 ciascuno con tutti i relativi diritti, pertinenze ed accessori.

Infatti, come indicato nella relazione preliminare, risulta depositata in atti la nota di trascrizione del pignoramento, contro la debitrice **** Omissis **** per la quota di 1/2, registrata in data 26/05/2023 presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 ai nn. 29610/20808 di formalità, mentre in data 03/07/2023 è stata depositata la nota di trascrizione del pignoramento, contro il **** Omissis **** per la quota di 1/2, registrata in data 06/06/2023 presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 ai nn. 31535/22132 di formalità.

CONFINI

L'immobile in esame confina con Via Taormina e, per tre lati, con i terreni individuati dalle particelle nn° 44, 757 e 590 del foglio 6, salvo altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	94,00 mq	110,76 mq	1	110,76 mq	2,89 m	Rialzato
Terrazza	14,86 mq	14,86 mq	0,30	4,46 mq	2,89 m	Rialzato
Giardino	1855,00 mq	1855,00 mq	0,02	37,10 mq	0,00 m	Terra
Taverna	93,00 mq	109,58 mq	0,50	54,79 mq	2,41 m	Seminterrato
Centrale termica e idrica	4,50 mq	5,36 mq	0,10	0,54 mq	2,41 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				207,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				207,65 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/03/2015 al 17/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 43, Sub. 506 Categoria A7 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.036,79 Piano T-S1
Dal 17/07/2018 al 01/07/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 43, Sub. 506 Categoria A7 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale Totale: 179 mq; totale escluse aree scoperte: 149 mq Rendita € 1.036,79 Piano T-S1
Dal 01/07/2020 al 12/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 43, Sub. 506 Categoria A7 Cl.4, Cons. 6 vani Superficie catastale Totale: 167 mq; totale escluse aree scoperte: 167 mq Rendita € 1.131,04 Piano T-S1

L'immobile in esame è stato originato dalla soppressione per fusione degli immobili censiti al Catasto Fabbricati al foglio 6 particella 43 sub 502, al foglio 6 particella 43 sub 503 e al foglio 6 particella 43 sub 504, al foglio 6 particella 43 sub 505, giusta variazione del 12/03/2015 (pratica n. RM0182350 in atti dal 12/03/2015).

A loro volta i suddetti immobili nascevano dalla soppressione per divisione del cespite censito al foglio 6 particella 43 sub 501, giusta variazione del 11/05/2011 (pratica n. RM0587728 in atti dal 11/05/2011).



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	6	43	506		A7	4	6 vani	Totale: 167 mq e totale escluse aree scoperte: 167 mq	1131,04 €	T-S1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea ed al sopralluogo effettuato, sono state riscontrate variazioni rispetto all'accatastamento al livello del piano seminterrato (destinazioni d'uso diverse, cucina, finestra mancante) e si rende pertanto necessario effettuare un aggiornamento catastale per quanto attiene l'immobile riportato negli atti di pignoramento.

Alla luce delle variazioni riscontrate rispetto all'accatastamento sarà necessario effettuare l'aggiornamento catastale per quanto attiene l'immobile riportato negli atti di pignoramento, con presentazione di una C.I.L.A. con relativa planimetria aggiornata e della relativa pratica DOCFA al N.C.E.U.

Come detto l'immobile in esame è stato originato dalla soppressione per fusione degli immobili censiti al Catasto Fabbricati al foglio 6 particella 43 sub 502, al foglio 6 particella 43 sub 503 e al foglio 6 particella 43 sub 504, al foglio 6 particella 43 sub 505, giusta variazione del 12/03/2015 (pratica n. RM0182350 in atti dal 12/03/2015).

A loro volta i suddetti immobili nascevano dalla soppressione per divisione del cespite censito al foglio 6 particella 43 sub 501, giusta variazione del 11/05/2011 (pratica n. RM0587728 in atti dal 11/05/2011).

Attualmente, comunque, i dati catastali riportati nel pignoramento sono idonei ad identificare l'immobile pignorato, salvo le correzioni planimetriche necessarie, come risulta dalle planimetrie e dalle visure catastali acquisite dallo scrivente ed allegate alla presente relazione.

PRECISAZIONI

L'immobile esecutato è attualmente concesso in locazione alla Sig.ra **** Omissis ****, in forza di un contratto di locazione (4+4) stipulato in data 20/09/2022 e registrato in data 15/11/2022, antecedentemente alla data di notifica dell'atto di pignoramento e, quindi, opponibile alla procedura esecutiva in esame.



PATTI

L'immobile esecutato è attualmente concesso in locazione alla Sig.ra **** Omissis **** e dal di lei coniuge, sig. **** Omissis ****, in forza di un contratto di locazione (4+4) stipulato in data 20/09/2022 e registrato all'Agenzia delle Entrate in data 15/11/2022 al n° 4770-serie 3T, antecedentemente alla data di notifica dell'atto di pignoramento e, quindi, opponibile alla procedura esecutiva in esame.

Il contratto di locazione è limitato al piano rialzato dell'immobile ed esclude il piano seminterrato.

Al momento del sopralluogo i due piani erano in diretta comunicazione e non c'era alcuna limitazione nell'uso.

In occasione del sopralluogo, infatti, si è potuto constatare che l'intero immobile era in uso al nucleo familiare del conduttore ed erano presenti anche due cani di taglia media nel giardino di pertinenza dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo, eseguito congiuntamente al Custode Giudiziario in data 18 settembre 2023, era in buono stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente relazione è un fabbricato indipendente unifamiliare, con accesso privato da Via Taormina n° 44 in Nettuno (RM). Non ha pertanto parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle informazioni assunte presso gli uffici comunali, l'immobile in esame non risulta essere gravato da usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il villino si presenta complessivamente in buono stato di conservazione all'interno ed in buono stato di conservazione all'esterno.

L'immobile, oggetto del presente procedimento, ha qualche segno di infiltrazione di umidità sul soffitto della cucina del piano rialzato.

Esso ha le seguenti caratteristiche:

- ° esposizione verso nord e sud dei due prospetti principali;
- ° struttura portante in elevazione in cemento armato (pilastri, travi e cordoli portanti e di collegamento) con ferro ad aderenza migliorata tipo FeB44K e calcestruzzo avente resistenza pari a $R_{ck}=300$ kg/cmq;
- ° chiusure orizzontali con solai latero-cementizi di tipo tradizionale, gettati in opera;
- ° struttura di fondazione del tipo continuo con plinti di fondazione collegati tra loro attraverso travi-cordolo a sezione rettangolare in calcestruzzo armato, appoggiate direttamente sul terreno;
- ° altezza interna utile al piano rialzato pari a 2,89 metri;
- ° altezza interna utile al piano interrato pari a 2,41 metri;
- ° muratura di tamponatura esterna realizzata con mattoni di cortina isolati con pannelli di lana di roccia e tamponatura interna con forati da 8 cm per uno spessore totale pari a 30 cm;
- ° pareti interne realizzate con forati a due fori da 8 cm;
- ° tinteggiatura semilavabile per tutti gli ambienti interni e tempera per i soffitti;
- ° impermeabilizzazioni realizzate con guaina elastomerica di spessore adeguato (4 mm) sulla copertura piana



dell'edificio;

- ° pavimentazione in ceramica 33x33 cm;
- ° rivestimenti per bagni e cucina maioliche da 20x20 cm;
- ° rivestimento con intonaco tinteggiato, ceramica in cucina e nei servizi;
- ° le soglie delle finestre sono in travertino dello spessore di 3 cm;
- ° le porte della centrale termica e del magazzino al piano seminterrato sono in lamiera zincata; il cancello di ingresso è in ferro battuto; la recinzione su strada è in parte in muratura mentre la parte rimanente è paletti di cemento e rete plastificata;
- ° infissi interni in legno;
- ° infissi esterni costituiti da finestre in alluminio anodizzato con vetro-camera con spessori 4/12/4 e persiane in plastica pesante;
- ° impianto elettrico del tipo sfilabile sottotraccia;
- ° impianto termico autonomo con una caldaia murale interna alimentata a GPL ubicata nel piano seminterrato e distribuzione del fluido vettore mediante collettore complanare, tubazioni in rame coibentato e radiatori in alluminio (uno mancante in cucina);
- ° tre condizionatori a split con unità esterne (uno in cucina, uno in studio al piano rialzato ed uno al piano seminterrato nella cucina);
- ° porta di ingresso in alluminio e vetri;
- ° superficie esterna destinata a parcheggio con pavimentazione in cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 15/11/2022
- Scadenza contratto: 30/09/2026

Stato della causa in corso per il rilascio

Il Custode ha comunicato di aver trasmesso la disdetta ovvero il diniego al rinnovo automatico.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

L'immobile esecutato è attualmente concesso in locazione alla Sig.ra **** Omissis **** e dal di lei coniuge, sig. **** Omissis ****, in forza di un contratto di locazione (4+4) stipulato in data 20/09/2022 e registrato all'Agenzia delle Entrate in data 15/11/2022 al n° 4770-serie 3T, antecedentemente alla data di notifica



dell'atto di pignoramento e, quindi, opponibile alla procedura esecutiva in esame.
 Il contratto di locazione è limitato al piano rialzato dell'immobile ed esclude il piano seminterrato.
 Al momento del sopralluogo i due piani erano in diretta comunicazione e non c'era alcuna limitazione nell'uso.
 In occasione del sopralluogo, infatti, si è potuto constatare che l'intero immobile era in uso al nucleo familiare del conduttore ed erano presenti anche due cani di taglia media nel giardino di pertinenza.
 Il custode ha richiesto il versamento del canone di locazione in favore dell'esecuzione sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva aperto presso l'Istituto di credito Banca Popolare del Lazio ed ha comunicato di aver trasmesso la disdetta, ovvero il diniego al rinnovo automatico.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1971 al 27/04/2006	**** Omissis ****	Atto di donazione del terreno (foglio 6 p.lla 43)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/07/1971		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 3	05/08/1971	67373	49277
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/04/2006 al 14/09/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/04/2006	16956	7485
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	10/05/2006	28667	15981
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/09/2007 al 17/07/2018	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/09/2007	2591	1255
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	22/09/2007	71871	36103
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/07/2018 al 01/07/2020	**** Omissis ****	Decreto trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Velletri			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/07/2018	4238	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	07/08/2018	40143	27938
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/07/2020 al 12/05/2023	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/07/2020	2248	1811
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	03/07/2020	25567	17721
		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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 12/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 03/07/2020
Reg. gen. 25568 - Reg. part. 4454
Quota: 1/1
Importo: € 370.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 185.000,00
Rogante: TOSCANO Serena
Data: 01/07/2020
N° repertorio: 2249
N° raccolta: 1812

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 12/05/2023
Reg. gen. 26619 - Reg. part. 18593
Quota: 1/2 proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Verbale di pignoramento notificato il 04/04/2023 per la quota quota di 1/2 gravante sull'immobile pignorato.
- **Verbale di pignoramento (nota di rettifica)**
Trascritto a Roma 2 il 26/05/2023
Reg. gen. 29610 - Reg. part. 20808
Quota: 1/2 proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Nota di rettifica per errata indicazione del Tribunale di Vercelli anzichè del corretto Tribunale di Velletri.
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 06/06/2023
Reg. gen. 31535 - Reg. part. 22132
Quota: 1/2 proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Verbale di pignoramento notificato il 11/05/2023

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto di terreno in esame risulta inserito nella zona di P.R.G. denominata "S1/E" per effetto della variante "S/1" approvata con Deliberazione di Giunta Regionale n° 647 del 12/02/1985.

La normativa recita: "...omissis... questa zona, valida per le borgate ed esterna alla vecchia S1 di cui al P.R.G. comprende aree delle borgate strettamente contermini a quelle già urbanizzate o in corso di avanzata



urbanizzazione, di cui all'articolo precedente. Compito di questa zona è di costituire efficace raccordo tra le sparse situazioni edilizie dovute al processo spontaneo di crescita edilizia, dotando altresì tali nuovi aggregati di quelle attrezzature, aree e servizi necessari.

In tale zona si procederà per piani particolareggiati o per lottizzazioni convenzionate...omissis...

Valgono in tale zona i seguenti indici:

- indice di fabbricabilità comprensoriale=0,40 mc/mq;
- altezza massima degli edifici=7,50 mt;
- distacchi dai confini=5,00 mt;
- distacchi tra edifici nel rapporto 1:1;
- lotto minimo=1.200,00 mq.

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.

La costruzione del fabbricato è stata legittimata con Permesso di Costruire in Sanatoria n° 214 rilasciato dal Comune di Nettuno in data 26 luglio 2007 (domanda n° 2127 posiz. edilizia n° 10716); successivamente per ulteriori opere (frazionamento da una a due unità immobiliari) è stato rilasciato Permesso di Costruire n° 51 in data 8 marzo 2011.

E' stata infine comunicata la C.I.L.A. protocollata dal Comune di Nettuno in data 30 gennaio 2020.

La cubatura sanata è complessivamente pari a 653,65 mc (352,83 mc di volume residenziale e 300,82 mc di volume non residenziale), così costituito:

Volume fuori terra:

- piano interrato (h=1,10 mt)=127,27 mc;
 - piano terra rialzato (h=3,20 mt)= 352,83 mc
- per un volume fuori terra = 480,10 mc

Volume interrato:

- piano interrato (h=1,50)=173,55 mc.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Dalla visione dello stato dei luoghi sembra che il frazionamento in due unità immobiliari, richiesto dal sig. **** Omissis **** ed autorizzato dal Comune nel 2011, non sia mai stato realizzato. Esiste, infatti, solo un inizio lavori agli atti del Comune di Nettuno.

La C.I.L.A. del 2020, invece, non è stata reperita agli atti del Comune di Nettuno.



Esiste per l'immobile il certificato di idoneità statica (volume > 450 mc) emesso dall'Ing. **** Omissis **** il 17 maggio 2007.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile oggetto della presente relazione è un fabbricato indipendente unifamiliare, con accesso privato da Via Taormina n° 44 in Nettuno (RM). Non ha pertanto parti comuni.

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** - Fabbricato civile ubicato a Nettuno (RM) - Via Taormina n° 44 (n° 6 catastale), interno 1, piano T-S1

Trattasi di fabbricato con annesso terreno di circa 1.800 mq, in località Cerreto Rovino (Piscina Cardillo), costituito da un appartamento al piano rialzato composto da ingresso, cucina-pranzo, tre camere e due bagni (di cui uno fuori servizio ed usato come ripostiglio) e da un piano seminterrato composto da tre locali, due servizi igienici e nel sottoscala esterno, un locale utilizzato a centrale termica. I due piani sono collegati tra loro da una scala interna. Nel giardino esterno è ubicato un serbatoio fuori terra di gpl da 1,00 mc a servizio dell'unità immobiliare in esame.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 43, Sub. 506, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 270.000,00

Nel caso in esame ho utilizzato il procedimento di stima denominato Market Comparison Approach (c.d. MCA) che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato.

Il MCA è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione.

Il MCA è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari. Il MCA stima i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un'indicazione del mercato.

Le principali fasi del MCA sono le seguenti:

1. l'analisi di mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso



- segmento di mercato dell'immobile da valutare;
2. la rilevazione dei dati immobiliari (scheda, piante foto, ecc.);
 3. la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
 4. la compilazione della tabella dei dati;
 5. la stima dei prezzi marginali o dei redditi marginali;
 6. la redazione della tabella di valutazione;
 7. la sintesi valutativa.

Ho proceduto preliminarmente ad individuare la zona in cui è ubicato l'edificio da stimare ed i limiti della zona nella quale si trovano unità immobiliari con caratteristiche omogenee e, nell'ambito dello stesso foglio catastale in cui si trova l'immobile in esame, ho definito le unità aventi la stessa categoria catastale di quello pignorato.

In seconda analisi ho selezionato solo gli immobili con una rendita catastale simile a quella dell'unità immobiliare pignorata nell'ambito di una zona estesa fino a 2.000 metri di distanza dall'immobile oggetto della valutazione, con l'ausilio dell'indirizzo come ulteriore indizio. Attraverso il SIT della provincia di Roma ho individuato fisicamente gli immobili di confronto e li ho comparati con quello in esame: ho ottenuto così un campione di alcuni possibili comparabili.

A questo punto non ho però trovato le trascrizioni operate negli ultimi due anni per i comparabili suddetti passando alle ispezioni ipotecarie.

Di conseguenza, visti i prezzi praticati sul mercato immobiliare di Nettuno nella località e per la tipologia edilizia in esame, che variano nell'area in esame da un valore minimo di € 1.100,00/mq ad un valore massimo di € 1.600,00/mq, ho adottato un valore medio unitario pari a € 1.300,00/mq date le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile pignorato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Nettuno (RM) - Via Taormina n° 44 (n° 6 catastale), interno 1, piano T-S1	207,65 mq	1.300,00 €/mq	€ 269.945,00	100,00%	€ 270.000,00
				Valore di stima:	€ 270.000,00

Valore di stima: € 270.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rogolarizzazione catastale ed urbanistica	5000,00	€

Valore finale di stima: € 265.000,00



Il deprezzamento indicato tiene conto degli oneri di regolarizzazione catastale ed urbanistica nel piano seminterrato (indicazione cucina, ripostiglio in luogo del secondo bagno, ed indicazione dell'infisso mancante in cucina) e regolarizzazione urbanistica.

Tali oneri ammontano ad almeno € 5.000,00, determinando in tal modo un valore finale di stima dell'immobile, arrotondato in difetto, di € 265.000,00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile esecutato è attualmente concesso in locazione alla Sig.ra **** Omissis **** e dal di lei coniuge, sig. **** Omissis ****, in forza di un contratto di locazione (4+4) stipulato in data 20/09/2022 e registrato all'Agenzia delle Entrate in data 15/11/2022 al n° 4770-serie 3T, antecedentemente alla data di notifica dell'atto di pignoramento e, quindi, opponibile alla procedura esecutiva in esame.

Il contratto di locazione è limitato al piano rialzato dell'immobile ed esclude il piano seminterrato.

Al momento del sopralluogo i due piani erano in diretta comunicazione e non c'era alcuna limitazione nell'uso.

In occasione del sopralluogo, infatti, si è potuto constatare che l'intero immobile era in uso al nucleo familiare del conduttore ed erano presenti anche due cani di taglia media nel giardino di pertinenza.

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

Velletri, li 03/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Simonetti Piero



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Allegato A - Ultimo atto di compravendita (con APE del 28/01/2020) (Aggiornamento al 01/07/2020)
- ✓ N° 19 Foto - Allegato B - Foto acquisite durante l'accesso (Aggiornamento al 18/09/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato C - Verbale di accesso del Custode Giudiziario (Aggiornamento al 18/09/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Allegato D - Estratto di mappa
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato E - Visura storica dell'immobile
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Allegato F - Planimetrie catastali (piano rialzato e piano seminterrato)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Allegato G - Rilievo quotato con stato attuale dei luoghi (Aggiornamento al 18/09/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato H - Contratto di locazione ad uso abitativo (4+4) (Aggiornamento al 01/10/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato I - Permesso di costruire in sanatoria ex L. 47/85 (Aggiornamento al 26/07/2007)
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - Allegato L - Relazione tecnica e grafici allegati al progetto in sanatoria
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato M - Certificato di idoneità statica (Aggiornamento al 17/05/2007)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato N - Permesso di costruire per frazionamento da una a due UU.II. (non realizzato) (Aggiornamento al 08/03/2011)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Nettuno (RM) - Via Taormina n° 44 (n° 6 catastale), interno 1, piano T-S1
Trattasi di fabbricato con annesso terreno di circa 1.800 mq, in località Cerreto Rovino (Piscina Cardillo), costituito da un appartamento al piano rialzato composto da ingresso, cucina-pranzo, tre camere e due bagni (di cui uno fuori servizio ed usato come ripostiglio) e da un piano seminterrato composto da tre locali, due servizi igienici e nel sottoscala esterno, un locale utilizzato a centrale termica. I due piani sono collegati tra loro da una scala interna. Nel giardino esterno è ubicato un serbatoio fuori terra di gpl da 1,00 mc a servizio dell'unità immobiliare in esame. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 43, Sub. 506, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il lotto di terreno in esame risulta inserito nella zona di P.R.G. denominata "S1/E" per effetto della variante "S/1" approvata con Deliberazione di Giunta Regionale n° 647 del 12/02/1985. La normativa recita: "...omissis... questa zona, valida per le borgate ed esterna alla vecchia S1 di cui al P.R.G. comprende aree delle borgate strettamente contermini a quelle già urbanizzate o in corso di avanzata urbanizzazione, di cui all'articolo precedente. Compito di questa zona è di costituire efficace raccordo tra le sparse situazioni edilizie dovute al processo spontaneo di crescita edilizia, dotando altresì tali nuovi aggregati di quelle attrezzature, aree e servizi necessari. In tale zona si procederà per piani particolareggiati o per lottizzazioni convenzionate...omissis... Valgono in tale zona i seguenti indici: - indice di fabbricabilità comprensoriale=0,40 mc/mq; - altezza massima degli edifici=7,50 mt; - distacchi dai confini=5,00 mt; - distacchi tra edifici nel rapporto 1:1; - lotto minimo=1.200,00 mq.

Prezzo base d'asta: € 265.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 166/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 265.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via Taormina n° 44 (n° 6 catastale), interno 1, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 43, Sub. 506, Categoria A7	Superficie	207,65 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo, eseguito congiuntamente al Custode Giudiziario in data 18 settembre 2023, era in buono stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di fabbricato con annesso terreno di circa 1.800 mq, in località Cerreto Rovino (Piscina Cardillo), costituito da un appartamento al piano rialzato composto da ingresso, cucina-pranzo, tre camere e due bagni (di cui uno fuori servizio ed usato come ripostiglio) e da un piano seminterrato composto da tre locali, due servizi igienici e nel sottoscala esterno, un locale utilizzato a centrale termica. I due piani sono collegati tra loro da una scala interna. Nel giardino esterno è ubicato un serbatoio fuori terra di gpl da 1,00 mc a servizio dell'unità immobiliare in esame.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

