

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Guidi Claudia, nell'Esecuzione Immobiliare 312/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	6
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti .....	11
Riserve e particolarità da segnalare.....	12
Riepilogo bando d'asta .....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 312/2022 del R.G.E.....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 68.000,00</b> .....	15



## INCARICO

---

In data 07/12/2022, il sottoscritto Ing. Guidi Claudia, con studio in Via Menotti Garibaldi, 15 - 00049 - Velletri (RM), email [guidiclaudia@inwind.it](mailto:guidiclaudia@inwind.it), PEC [cl.guidi@pec.ording.roma.it](mailto:cl.guidi@pec.ording.roma.it), Tel. 06 98 182 946, Fax 06 98 182 946, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Appartamento, cantina e posto auto, ubicato a Nettuno (RM) - Via Rosa Luxemburg n. 2, scala B, interno 9, piano 4 - 5

## DESCRIZIONE

---

L'appartamento oggetto di esecuzione ricade in edificio di notevole consistenza e più precisamente all'interno della Scala B, interno 9, piano 4, con annessa al piano 5 una cantina interno n.9 di modesta consistenza. Al piano terra è presente anche un posto auto coperto, anch'esso distinto con l'interno n.9.

La zona in cui ricade il bene è denominata località la Seccia, situata a poca distanza dal centro di Nettuno e al mare, prossima alle principali arterie di collegamento con i comuni limitrofi e alla strada SS148 Pontina. Il contesto è residenziale con edifici di edilizia convenzionata e nella zona limitrofa case isolate/villini.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Un primo sopralluogo è stato tentato il giorno 08/07/2024 assieme al custode nominato dal GE Avv. Emanuela Volani, tuttavia il debitore non si è presentato all'appuntamento e pertanto sono state visionate solo le aree comuni dell'edificio scala B, con ricognizione del locale cantina presente all'ultimo piano dell'edificio, nonché del posto auto al piano piloty. In tale occasione è stata lasciata dal Custode la comunicazione inerente il successivo accesso.

Il secondo sopralluogo è stato effettuato il giorno 11/07/2024, tuttavia anche in tale occasione il debitore non era presente per permettere l'accesso.

In data 09/10/2024 è stato effettuato il sopralluogo all'interno dell'abitazione e accessori con il rilievo metrico e fotografico dei beni.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Appartamento, cantina e posto auto, ubicato a Nettuno (RM) - Via Rosa Luxemburg n. 2, scala B, interno 9, piano 4 - 5



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Il certificato notarile è stato depositato in data 05.12.2022, così come specificato nella Relazione Preliminare dell'Avv. Emanuela Volani la quale dichiara: *"La relazione notarile ex art 567 c.p.c., sostitutiva della documentazione ipo-catastale, è stata depositata il 05.12.2022, nei termini di legge ex art. 567 c.p.c. considerando la concessione della proroga per il deposito, ed è stata correttamente redatta nel rispetto dell'art. 567 c.p.c."*

Per ogni ulteriore approfondimento si rimanda alla Relazione Preliminare ed al certificato notarile entrambi allegati alla presente.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà superficiaria 1/1)

Come si evince dalla relazione preliminare agli atti ed in particolare nel paragrafo denominato Continuità delle trascrizioni: *"Il periodo esaminato permette di confermare la sussistenza della continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.*

*La quota dell'intero del diritto di proprietà superficiaria dell'immobile pignorato è pervenuto al signor \*\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\* , nato ad \*\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\* , c.f.: \*\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\* , per averlo acquistato, come bene personale dal signor \*\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\* , in virtù di atto di compravendita Rep. 83922 racc. 14880 del 15 luglio 2015 a rogito del Notaio Carla QUATTROCIOCHI di Latina, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma2 in data 24 luglio 2015 ai numeri di formalità 30152/21706. Al signor \*\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\* l'immobile è pervenuto per la stessa quota e diritto dalla \*\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\* con sede in Roma, in virtù di atto di compravendita Rep. 23582 del 30 gennaio 1998 a rogito del Notaio Giovanni Ungari di Roma, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma2 in data 9 febbraio 1998 ai numeri di formalità 3484/2390".*

Tali dati sono stati desunti dalla relazione preliminare agli atti e riscontrabili nel certificato notarile, documenti a cui si rimanda per ogni ulteriore verifica.

La scrivente ha acquisito la nota di trascrizione dell'atto di compravendita del Notaio Giovanni Ungari Trasatti Rep. 23582, riportata in allegato alla presente.

## CONFINI

---

L'appartamento al piano quarto confina con il subalterno 57, il vano scale sub 47, distacco verso via Rosa Luxemburg salvo altri.

La cantina al piano quinto confina con il subalterno 52, con il subalterno 53, il vano scale sub 47, salvo altri.

Il posto auto al piano terra confina con il subalterno 9, con il subalterno 11, area di manovra, salvo altri.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	43,80 mq	51,50 mq	1	51,50 mq	2,70 m	4
Cantina	4,50 mq	5,00 mq	0,20	1,00 mq	2,40 m	5
Posto auto coperto	10,58 mq	10,58 mq	0,30	3,17 mq	2,70 m	T
Balcone	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	4
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>58,17 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>58,17 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze dell'immobile possono essere desunte dalla tavola grafica di rilievo e sono pari a una superficie netta di 43,80 mq. e lorda di circa mq. 51,50 con destinazione residenziale – appartamento con balcone di circa 10,00 mq.; locale cantina al piano 5 di mq.4,50 di superficie utile e mq. 5,00 di sup lorda; posto auto al piano terra di mq. 10,58.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/11/1997 al 30/01/1998	1. COMUNE DI NETTUNO (CF 02910820584) sede in NETTUNO (RM) Diritto di: Proprieta' per l'area  2. ****Omissis****  Diritto di: Proprieta' superficiaria	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 1020, Sub. 56 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 480,30 Piano 4-5
Dal 27/11/1997 al 30/01/1998	1. COMUNE DI NETTUNO (CF 02910820584) sede in NETTUNO (RM) Diritto di: Proprieta' per l'area  2. ****Omissis****  Diritto di: Proprieta' superficiaria	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 1020, Sub. 10 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 11 mq Rendita € 71,58 Piano T
Dal 30/01/1998 al 15/07/2015	1. COMUNE DI NETTUNO (CF 02910820584) sede in NETTUNO (RM) Diritto di: Proprieta' per l'area  2. ****Omissis****  Diritto di: Proprieta' superficiaria	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 1020, Sub. 56 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 Rendita € 379,60 Piano 4-5
Dal 30/01/1998 al 15/07/2015	1. COMUNE DI NETTUNO (CF 02910820584) sede in NETTUNO (RM) Diritto di: Proprieta' per l'area  2. ****Omissis****  Diritto di: Proprieta' superficiaria per 1000/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 1020, Sub. 10 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 11 mq Rendita € 61,36 Piano T



Dal 15/07/2015 al 10/07/2024	1. COMUNE DI NETTUNO (CF 02910820584) sede in NETTUNO (RM) Diritto di: Proprieta' per l'area per 1/1 2. ****Omissis****  Diritto di: Proprieta' superficiaria	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 1020, Sub. 56 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 Rendita € 379,60 Piano 4-5
Dal 15/07/2015 al 10/07/2024	1. COMUNE DI NETTUNO (CF 02910820584) sede in NETTUNO (RM) Diritto di: Proprieta' per l'area per 1/1 2. ****Omissis****  Diritto di: Proprieta' superficiaria	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 1020, Sub. 10 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 11 mq Rendita € 61,36 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	1020	10		C6	2		11 mq	61,36 €	T	
	21	1020	56		A2	1	3	58 mq	379,6 €	4-5	

### Corrispondenza catastale

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

Il sopralluogo ha permesso di verificare una sostanziale corrispondenza rispetto alla planimetria catastale in atti, così come si evince dalla tavola di rilievo dello stato dei luoghi prodotta a confronto con tale documento disponibile in banca dati dell'Agenzia delle Entrate sezione Territorio.

## PRECISAZIONI

Si ritiene di dover meglio illustrare l'aspetto del diritto superficiario riguardante l'immobile oggetto di procedura; in merito la scrivente ha richiesto più volte all'UTC la copia della Convenzione tra il Comune di Nettuno e la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma, che è stata fornita in data 10/07/2024.

Nello specifico l'art. 3 di tale atto specifica che il diritto superficiario ha durata 99 anni e può essere rinnovato, e viene esteso alla realizzazione delle abitazioni.

Viene inoltre specificato che, alla scadenza della concessione, ove non sia stato richiesto il rinnovo o la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ma gli eventuali proprietari o comunque aventi diritto conservano tale loro condizione anche nei confronti del Comune e con l'osservanza delle preesistenti condizioni contrattuali.



Per quanto riguarda il prezzo di cessione la scrivente ha richiesto all'UTC la relativa certificazione e l'Ufficio ha fornito alla sottoscritta l'aggiornamento del prezzo massimo di cessione delle unità residenziali individuate.

Il certificato viene riportato in allegato alla relazione e da esso verrà preso il prezzo da utilizzare nella stima dei beni oggetto di procedura, con la dovuta rivalutazione Istat e il deprezzamento relativo alla vetustà dei cespiti, come da indicazioni della Convenzione edilizia.

In particolare il certificato recita: *"il prezzo di massima cessione, relativo all'appartamento sito in Nettuno in via Rosa Luxemburg 2/A, posto al piano quarto e quinto della scala B, distinto con il numero interno nove (int. 9) e locale autorimessa posto al piano terra distinto con il numero interno nove (n. 9), censiti in catasto al foglio 21, particella 1020 sub. 56 (l'appartamento) e 10 (il posto auto), per quanto sopra trascritto, è di € 630,60 per mq./CER (EURO- seicentotrenta/sessanta) del 18/01/1990, a cui va applicato l'aggiornamento a base ISTAT ed utilizzato altresì il coefficiente di deprezzamento riportato sulla Convenzione di riferimento."*

Dall'art 6 della convenzione si evince un deprezzamento pari al 20% in quanto riferibile al periodo della costruzione.

Infine si fa presente che esiste la possibilità di produrre al Comune di Nettuno la domanda di determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà per alloggi realizzati nei piani di edilizia economica e popolare.

L'aggiudicatario potrà pertanto ricorrere a tale possibilità con specifica domanda che deve essere prodotta all'UTC, con una spesa di importo minimo di € 2.500,00 come stabilito all'art. 8 della delibera di C.C. n. 57 del 31/07/2017, oltre ai diritti di istruttoria di € 100,00, determinazione oggi non meglio precisabile in quanto a cura dell'Ufficio preposto.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il bene oggetto di procedura è un appartamento al piano quarto di un edificio residenziale, ricadente nella scala B del lotto F del piano di zona 167/72, che ospita una serie di alloggi sociali realizzati nei primi anni novanta.

L'edificio presenta un buon aspetto generale con un discreto stato di manutenzione anche se le facciate cominciano a mostrare un progressivo decadimento delle pitture e delle finiture in generale.

Per quanto riguarda gli spazi interni l'appartamento presenta un buon stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

---

Come si evince dall'elaborato planimetrico e dall'elenco dei subalterni, entrambi riportati nell'allegato F, non ci sono particolari aree comuni, quali i beni comuni non censibili.

Per quanto descritto all'interno del regolamento di condominio, riportato in allegato, costituiscono parti comuni l'ingresso, l'androne, i lastrici solari di copertura, le reti degli impianti e quanto riconducibile all'edificio. Per ulteriori approfondimenti si rimanda a tale documento, alle tabelle millesimali e ai sopraccitati documenti catastali, anch'essi allegati alla perizia.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'UTC, interrogato su eventuali vincoli indicati dal quesito, ha fornito risposta negativa.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento in esame ricade nel complesso di un edificio composto da due scale, scala A e B, con un piano piloty dove sono presenti i posti auto, mentre le cantine sono allocate all'ultimo piano.

La costruzione è di cinque piani fuoriterza adibiti ad abitazioni e copertura piana a terrazza.

La struttura portante è costituita da una gabbia in conglomerato cementizio armato con pilastri, travi e solai tradizionali gettati in opera, in laterocemento.

L'edificio è civilmente intonacato e tinteggiato, come riscontrabile dalla documentazione fotografica. Circa gli interni le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco, in buono stato di conservazione anche per via di una particolare finitura alle pareti in pietra a vista e controsoffitto con illuminazione integrata di buona fattura. La pavimentazione è in grès, omogenea in tutta l'abitazione. Il bagno è dotato di accessori igienico sanitari normali bianchi, con box doccia. Gli infissi interni sono in pvc con avvolgibili, all'ingresso è presente un portoncino blindato mentre le porte interne sono in legno ordinario. Gli impianti, elettrico ed idrico, sono di tipo tradizionale sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è tradizionale con radiatori a parete. Anche gli impianti citofonico, televisivo e telefonico sono usuali.

E' presente l'ascensore fino al 4° piano, pertanto il piano 5°, dove sono presenti le cantine, non è servito.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato a disposizione del debitore che lo abita saltuariamente. Per qualsiasi approfondimento in merito si rimanda al verbale di sopralluogo del Custode nominato dal GE, Avv. Volani.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/01/1998 al 15/07/2015	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Ungari di Roma	30/01/1998	23582	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma2	09/02/1998	3484	2390
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/07/2015 al 18/06/2024	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Quattrociochi di Latina	15/07/2015	83922	14880





Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei RR.II. di Roma2	24/07/2015	30152	21706
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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Il delegato dal GE nella propria relazione attesta che: "Il periodo esaminato permette di confermare la sussistenza della continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento."

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 24/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di separazione  
Iscritto a Conservatoria dei RR.II. di Velletri il 14/03/2016  
Reg. gen. 11341 - Reg. part. 1745  
Importo: € 70.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **pignoramento**  
Trascritto a Roma 2 il 23/11/2022  
Reg. gen. 65914 - Reg. part. 47165  
Quota: 1/1 proprietà superficiaria  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



### **Oneri di cancellazione**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 24/11/2022, sono risultate le formalità pregiudizievoli elencate ed estratte dal certificato notarile e alla Relazione preliminare, documento a cui si rimanda per ogni ulteriore approfondimento/verifica.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il vigente PRG di Nettuno, approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 568 del 22.05.1973, e DGRL n°647 del 12/2/1985, classifica l'area in zona 167.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In data 21/02/2023 la scrivente si è recata presso l'UTC di Nettuno per espletare accesso agli atti. In tale occasione sono stati acquisiti i seguenti titoli edilizi inerenti la pratica n.5940:

- Concessione edilizia n.114/91 del 11/06/1991;
- approvazione della variante del 20/05/1992;
- certificato di abitabilità del 18/01/1995;
- elaborati grafici del progetto in variante.

In data 10/07/2024 è stata fornita dall'UTC in copia alla scrivente la trascrizione della Convenzione con la società Cooperativa Edilizia Gran Sasso, documento di corredo alla documentazione tecnica e utile alla determinazione del valore di stima, riportato come Allegato H.

Il confronto tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato dalla concessione edilizia mostra una sostanziale rispondenza ai grafici di progetto in variante e la conseguente regolarità.

Non sono state fornite le certificazioni degli impianti.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 420,00.

In data 26/08/24 l'Amministratore di Condominio, previe precedenti richieste, ha inviato alla scrivente il regolamento di Condominio dello stabile di via Rosa Luxemburg 2 in Nettuno, completo di tabelle millesimali.

Lo stesso ha anche specificato circa gli oneri condominiali che: *"l'esercizio contabile inizia il 01/6 di ogni anno e termina il 31/5 dell'anno successivo. Per l'esercizio contabile 2023/2024, ultimo approvato, il dovuto del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è stato pari ad € 358,48.*

*Da questo importo sono escluse le spese per le pulizie di scala e parti comuni che sono gestite dagli stessi condomini e corrispondenti a circa € 60/annui.*

*Preciso che al 01/6/2023 il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* aveva però un dovuto da esercizi pregressi di € 3.477,37,*



*oltre spese legali e di procedura per l'es.r.g.e. n.312/2022."*

Trattasi di caso in cui Il Condominio è parte creditrice procedente della esecuzione immobiliare.  
Si allegano alla perizia il regolamento di Condominio, le tabelle millesimali ed il riscontro dell'Amministratore (Allegato I).

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** – Appartamento, cantina e posto auto, ubicato a Nettuno (RM) - Via Rosa Luxemburg n. 2, scala B, interno 9, piano 4 - 5.

L'appartamento oggetto di esecuzione ricade in edificio di notevole consistenza e più precisamente all'interno della Scala B, interno 9, piano 4, con annessa al piano 5 una cantina interno n.9 di modesta consistenza. Al piano terra è presente anche un posto auto coperto, anch'esso distinto con l'interno n.9.

La zona in cui ricade il bene è denominata località la Seccia, situata a poca distanza dal centro di Nettuno e al mare, prossima alle principali arterie di collegamento con i comuni limitrofi e alla strada SS148 Pontina. Il contesto è residenziale con edifici di edilizia convenzionata e case isolate/villini.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 21, Part. 1020, Sub. 10, Categoria C6

- Fg. 21, Part. 1020, Sub. 56, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 68.082,17

L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare ricade nel caso di immobile in Piano di Zona per L'Edilizia Economica e Popolare denominato Piano di zona 167, in località La Seccia.

La proprietà ricade in edificio F specifico, composto da due scale, nel contesto di programma costruttivo di edilizia economico e popolare.

In linea generale la valutazione del bene oggetto dell'esecuzione consiste nella determinazione del valore "di mercato" detto anche valore venale. Nel caso in oggetto, trattandosi di diritto di proprietà superficaria di un immobile per il quale il comune di Nettuno detiene il diritto del concedente, in quanto è stata stipulata Convenzione tra il medesimo Comune e la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si è ritenuto di dover richiedere l'aggiornamento del prezzo massimo di cessione al dirigente dell'ufficio tecnico Area IV – Governo del Territorio, che ha prodotto risposta all'istanza suddetta con il certificato Protocollo AOO.C\_F880.24/06/2024.0044356 del 24/06/24, riportato come allegato H.

Maggiori specifiche sono state date nel paragrafo Precisazioni che ivi si richiama.

Il prezzo di cessione massimo dell'alloggio, determinato dall'ufficio preposto, è pari a € 630,60 per mq./CER (EURO- seicentotrenta/sessanta) valore del 18/01/1990, a cui va applicato l'aggiornamento a base ISTAT ed utilizzato altresì il coefficiente di deprezzamento riportato sulla Convenzione di riferimento. In virtù di quanto indicato si procede con l'aggiornamento ISTAT richiesto e al successivo deprezzamento che porta al valore finale di €/mq 1.170,40.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento , cantina e posto auto, Nettuno (RM) - Via Rosa Luxemburg n. 2, scala B, interno 9, piano 4-5	58,17 mq	1.170,40 €/mq	€ 68.082,17	100,00%	€ 68.082,17
				Valore di stima:	€ 68.082,17

Valore di stima: € 68.082,17

**Valore finale di stima: € 68.082,17 arrotondabile a € 68.000,00.**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Trattasi di caso specifico di vendita della quota dell'intero del diritto di proprietà superficaria dell'immobile pignorato, in quanto rimane in capo al Comune di Nettuno il diritto di proprietà per l'area per 1/1. Esiste la possibilità di produrre al Comune di Nettuno la domanda di determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà per alloggi realizzati nei piani di edilizia economica e popolare.

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 16/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Guidi Claudia



## LISTA DEGLI ALLEGATI

- A. Verbale delle operazioni peritali;
- B. Certificazione notarile Notaio Federico;
- C. Relazione preliminare Avv. Emanuela Volani
- D. Nota di trascrizione atto di compravendita Notaio Ungari;
- E. Nota di trascrizione pignoramento
- F. Documentazione Catastale;
- G. Documentazione UTC di Nettuno;
- H. Documentazione convenzione edilizia e prezzo massima cessione;
- I. Documentazione Amministratore di Condominio;
- J. Documentazione fotografica;
- K. Tavola grafica – planimetria di rilievo;
- L. Copia invio della relazione alle parti tramite e-mail PEC;



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** – Appartamento, cantina e posto auto, ubicato a Nettuno (RM) - Via Rosa Luxemburg n. 2, scala B, interno 9, piano 4 -5

L'appartamento oggetto di esecuzione ricade in edificio di notevole consistenza e più precisamente all'interno della Scala B, interno 9, piano 4, con annessa al piano 5 una cantina interno n.9 di modesta consistenza. Al piano terra è presente anche un posto auto coperto anch'esso distinto con l'interno n.9. La zona in cui ricade il bene è denominata località la Seccia, situata a poca distanza dal centro di Nettuno e al mare, prossima alle principali arterie di collegamento con i comuni limitrofi e alla strada SS148 Pontina.

Il contesto è residenziale con edifici di edilizia convenzionata e nelle zone limitrofe di case isolate/villini.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 21, Part. 1020, Sub. 10, Categoria C6

- Fg. 21, Part. 1020, Sub. 56, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Il vigente PRG di Nettuno, approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 568 del 22.05.1973, e DGRL n°647 del 12/2/1985, classifica l'area in zona 167.

**Prezzo base d'asta: € 68.082,17 arrotondabile a € 68.000,00.**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 312/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 68.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento e pertinenze</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Nettuno (RM) - Via Rosa Luxemburg n. 2, scala B, interno 9, piano 4-5		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficiaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento, cantina e posto auto Identificato al catasto Fabbricati  - Fg. 21, Part. 1020, Sub. 10, Categoria C6  - Fg. 21, Part. 1020, Sub. 56, Categoria A2	<b>Superficie</b>	58,17 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene oggetto di procedura è un appartamento al piano quarto di un edificio residenziale, ricadente nella scala B del lotto F del piano di zona 167/72, che ospita una serie di alloggi sociali realizzati nei primi anni novanta. L'edificio presenta un buon aspetto generale con un discreto stato di manutenzione anche se le facciate cominciano a mostrare un progressivo decadimento delle pitture e delle finiture in generale. Per quanto riguarda gli spazi interni l'appartamento presenta un buon stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	L'appartamento oggetto di esecuzione ricade in edificio di notevole consistenza e più precisamente all'interno della Scala B, interno 9, piano 4, con annessa al piano 5 una cantina interno n.9 di modesta consistenza. Al piano terra è presente anche un posto auto coperto anch'esso distinto con l'interno n.9. La zona in cui ricade il bene è denominata località la Seccia, situata a poca distanza dal centro di Nettuno e al mare, prossima alle principali arterie di collegamento con i comuni limitrofi e alla strada SS148 Pontina. Il contesto è residenziale con edifici di edilizia convenzionata e nelle zone limitrofe case isolate/villini.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Occupazione</b>	L'immobile è a disposizione del debitore che lo abita saltuariamente.		
<b>Note</b>	Trattasi di caso specifico di vendita della quota dell'intero del diritto di proprietà superficiaria dell'immobile pignorato, in quanto rimane in capo al Comune di Nettuno il diritto di proprietà per l'area per 1/1. Esiste la possibilità di produrre al Comune di Nettuno la domanda di determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà per alloggi realizzati nei piani di edilizia economica e popolare.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

