

# TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zani Simona, nell'Esecuzione Immobiliare 353/2023 del R.G.E



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	5
Patti.....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia .....	7
Vincoli od oneri condominiali .....	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 353/2023 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12



## INCARICO

---

In data 17/10/2023, il sottoscritto Arch. Zani Simona, con studio in Piazza Giuseppe Garibaldi, 12 - 00049 - Velletri (RM), email simona.zani67@gmail.com, PEC simona.zani@pec.archrm.it, Tel. 335 83 53 722, Fax 06 96 153 121, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Rocca Giovine n.22

## DESCRIZIONE

---

Villetta sita in una zona periferica prevalentemente a destinazione residenziale ed agricola. L'ingresso avviene da una strada interna, dove un cancello carrabile ed uno pedonale immettono nella corte esclusiva. L'edificio è costituito da un corpo destinato ad abitazione ed uno adiacente destinato a magazzino. All'interno della corte vi è un manufatto realizzato in adiacenza del muro di confine.

La abitazione allo stato di fatto è composta da un soggiorno, una cucina, 3 camere ed un bagno.

Sulla copertura a a lastrico solare raggiungibile da una scala esterna, vi è installato un impianto fotovoltaico.

L'immobile presenta numerose difformità rispetto alle autorizzazioni comunali, e lo stato di fatto non corrisponde a quello assentito.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Rocca Giovine n.22

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

si vedano certificazione notarile redatta dal dott. Candore Carmelo e la relazione preliminare redatta dall'avv. Raffaella Dorigo

## TITOLARITÀ

---

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti

- 



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

il bene confina con la particella di cui al F. 23 mapp.140, mapp.le 139, via Roccagiovine, salvo altri

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	81,41 mq	95,59 mq	1	95,59 mq	2,70 m	T
locale	1,35 mq	1,50 mq	1	1,50 mq	0,00 m	T
lastrico solare	100,00 mq	109,00 mq	0,15	16,35 mq	0,00 m	1
corte esclusiva	352,00 mq	352,00 mq	0,18	63,36 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>176,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>176,80 mq</b>		

La consistenza dell'immobile è stata calcolata considerando esclusivamente la superficie legittimata. Non sono stati inseriti nel computo delle superfici i dati delle superfici edificate senza autorizzazioni

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/10/1998 al 01/06/2005		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 907 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 88 mq Rendita € 991,60 Piano T
Dal 01/06/2005 al 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 907 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 88 mq Rendita € 960,61 Piano T



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	907			A7	3	6	88 mq	960,61 €	T	

### Corrispondenza catastale

sussiste conformità catastale relativamente agli intestati, ma non sussiste conformità catastale relativamente alla planimetria in atti in quanto sono state riscontrate numerose difformità che si descrivono sinteticamente:  
E' stato realizzato un manufatto in ampliamento a destinazione garage in adiacenza al lato sud-ovest.  
E' stato realizzato un ampliamento per creare una camera, in adiacenza al soggiorno sul lato sud-est.  
E' stato realizzato un locale tecnico lato nord-ovest.  
E' stata realizzata una tettoia in corrispondenza della parete di ingresso alla abitazione.  
E' stata realizzata una porta/finestra nella muratura perimetrale dell'ambiente prima destinato a camera ed oggi destinato alla cucina.  
E' stata realizzata una apertura nel muro perimetrale per creare un vano di passaggio tra l'ambiente soggiorno ed il nuovo garage.  
E' stata realizzata un manufatto nella corte esclusiva.

(si vedano rilievi del CTU e documentazione fotografica)

## PRECISAZIONI

Come da relazione preliminare del professionista delegato vi è congruenza al momento del pignoramento tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento

## PATTI

L'immobile risulta occupato

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta essere in discreto stato di conservazione.



## PARTI COMUNI

---

nulla

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

nulla

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Altezza interna utile: 2,70

Str. verticali: non è stata rinvenuta la relazione tecnica con le caratteristiche costruttive

Copertura: piana a terrazzo

Pareti esterne ed interne: (Es. rivestimento al rustico, interni in muratura di mattoni pieni; ristrutturato, ecc.)

Pavimentazione interna: gres

Infissi esterni ed interni: legno

Impianto elettrico, idrico, termico,

altri impianti: impianto fotovoltaico; stufa a pellet

Terreno esclusivo: corte esclusiva

Posto auto: garage

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

L'immobile risulta occupato da uno dei soggetti eseguiti

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

si vedano certificazione notarile redatta dal dott. Candore Carmelo e la relazione preliminare redatta dall'avv. Raffaella Dorigo

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

***Oneri di cancellazione***



si vedano certificazione notarile redatta dal dott. Candore Carmelo e la relazione preliminare redatta dall'avv. Raffaella Dorigo

## NORMATIVA URBANISTICA

---

nulla

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile è stato legittimato con Permesso di Costruire in sanatoria n.43/05 rilasciato ai sensi della L.47/85 in data 03/02/2005.

Il sopralluogo ha evidenziato numerose difformità con lo stato assentito:

All'interno della abitazione sono stati realizzati dei tramezzi che hanno modificato la distribuzione interna della zona del disimpegno.

E' stata spostata la cucina nella camera che affaccia sul cortile, ed è stata tamponata parte della finestra esistente, ed è stata aperta una porta finestra nella parete perimetrale.

All'esterno è stato modificato l'ingresso alla corte arretrando all'interno della corte il cancello carrabile e aprendo nel muro di cinta un cancello pedonale. è stato realizzato un locale tecnico di mq 1,5 sulla parete retrostante dell'edificio.

Per queste difformità si potrà presentare una CILA in sanatoria, ad eccezione della apertura della porta finestra nel muro portante perimetrale che non potrà essere sanata in quanto sottoposta al NO del Genio Civile.

Sono stati realizzati altri interventi non suscettibili di sanatoria.

E' stata realizzata una stanza in adiacenza al muro perimetrale del soggiorno, da cui la finestra esistente è stata parzialmente chiusa e parzialmente trasformata in porta per collegare l'abitazione alla nuova stanza. L'ambiente ha una superficie lorda di circa 10 mq.

E' stato realizzato un ampio locale in ampliamento a ridosso del muro perimetrale laterale per realizzare un magazzino. Per collegare anche all'interno della abitazione questo locale, è stata aperta una porta nel muro perimetrale che li separa. La superficie del magazzino è pari a circa mq 34,00

E' stata realizzata una tettoia antistante la facciata dove è l'ingresso principale che copre una superficie di circa mq. 15,80.

E' stato realizzato un manufatto nella corte esclusa, addossato al muro di cinta per una superficie lorda di circa mq 15,40.

Per queste difformità sarà necessario provvedere alla messa in pristino dello stato dei luoghi

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---



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

nulla

## 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.

Il bene formerà un unico lotto

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Rocca Giovine n.22

Villetta sita in una zona periferica prevalentemente a destinazione residenziale ed agricola. L'ingresso avviene da una strada interna, dove un cancello carrabile ed uno pedonale immettono nella corte esclusiva. L'edificio è costituito da un corpo destinato ad abitazione ed uno adiacente destinato a magazzino. All'interno della corte vi è un manufatto realizzato in adiacenza del muro di confine. La abitazione allo stato di fatto è composta da un soggiorno, una cucina, 3 camere ed un bagno. Sulla copertura a a lastrico solare raggiungibile da una scala esterna, vi è installato un impianto fotovoltaico. L'immobile presenta numerose difformità rispetto alle autorizzazioni comunali, e lo stato di fatto non corrisponde a quello assentito.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 907, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 179.452,00

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.

Considerato il mercato immobiliare dove il range del valore per beni similari va dai 1.100€/mq ai 1.700€/mq, considerate le caratteristiche del bene, la dotazione aggiuntiva di un impianto fotovoltaico, il CTU ha valutato un valore di stima pari ad €1.500/mq, che è stato abbattuto del 40% in quanto immobile parzialmente abusivo che necessita sia della presentazione di una partica che ne legittimi gli abusi interni, che di operazioni di demolizione per gli abusi non sanabili così come segnalato nelle riserve e particolarità in premessa alla CTU.





La superficie indicata ai fini della stima è esclusivamente quella legittimata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Nettuno (RM) - Via Rocca Giovine n.22	176,80 mq	1.015,00 €/mq	€ 179.452,00	100,00%	€ 179.452,00
				Valore di stima:	€ 179.452,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile attualmente ha cambiato la toponomastica rispetto a quanto indicato nel pignoramento. La nuova toponomastica è Via Rocca Giovine n.22

Nell'immobile sono stati effettuati numerosi abusi come meglio specificati nella risposta al quesito sulla regolarità urbanistica.

Per la diversa distribuzione interna e la realizzazione del locale tecnico (fermo restando diverso parere del Comune di Nettuno) successivamente all'avvenuto ripristino dello stato dei luoghi relativamente agli abusi non sanabili, si potrà procedere con una CILA in sanatoria.

Per la realizzazione del locale magazzino, dell'ampliamento della superficie residenziale con la realizzazione della camera, della tettoia e del manufatto realizzato nella corte esclusiva invece non si ritiene che dette opere possano essere sanabili in quanto, oltre al fatto che le opere eseguite sono soggette a parere che può essere rilasciato solo dagli enti preposti (quali il Genio Civile) in quanto realizzate in adiacenza alla muratura perimetrale dell'edificio e quindi soggette a verifiche statiche, la superficie realizzata eccede il 20% della superficie massima consentita in ampliamento.

Stessa cosa dicasi sia per l'apertura della porta finestra della cucina e delle altre aperture effettuate nella parete perimetrale per il collegamento con gli ambienti realizzati in ampliamento, che per il manufatto realizzato nel cortile.

Pertanto la valutazione del bene è stata computata abbattendo il valore di mercato della percentuale pari al 40% che prende in considerazione le spese di demolizione dei manufatti abusivi.

Si precisa che l'abbattimento è stato stabilito in percentuale e non calcolando i costi di legittimazione nel dettaglio in virtù del fatto che buona parte dei costi non è valutabile dal CTU in quanto i manufatti essendo stati realizzati in appoggio alla struttura portante, per poterli demolire è necessario redigere un progetto di messa in sicurezza dell'edificio con tutte le operazioni connesse quali progettazione, acquisto dei materiali e dei mezzi, autorizzazioni comunali. Il CTU pertanto potendo computare nel dettaglio solo parte delle voci, e non potendo calcolare i costi di altre, ha stabilito una percentuale che si ritiene congruamente comprensiva di tutte le spese, comprese quelle di ricostruzione delle parti abbattute per collegare i manufatti all'immobile legittimo.



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 06/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Zani Simona

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Permesso di Costruire in sanatoria
- ✓ N° 6 Tavola del progetto - Grafici allegati al PdC in Sanatoria
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 7 Altri allegati - Rilievo del CTU
- ✓ N° 1 Google maps - Foto aerea
- ✓ N° 1 Altri allegati - Quotazioni OMI
- ✓ Altri allegati - Quotazioni BIR
- ✓ Altri allegati - verbale di sopralluogo



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Rocca Giovine n.22

Villetta sita in una zona periferica prevalentemente a destinazione residenziale ed agricola. L'ingresso avviene da una strada interna, dove un cancello carrabile ed uno pedonale immettono nella corte esclusiva. L'edificio è costituito da un corpo destinato ad abitazione ed uno adicente destinato a magazzino. All'interno della corte vi è un manufatto realizzato in adiacenza del muro di confine. La abitazione allo stato di fatto è composta da un soggiorno, una cucina, 3 camere ed un bagno. Sulla copertura a a lastrico solare raggiungibile da una scala esterna, vi è installato un impianto fotovoltaico. L'immobile presenta numerose difformità rispetto alle autorizzazioni comunali, e lo stato di fatto non corrisponde a quello assentito.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 907, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: nulla



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 353/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Nettuno (RM) - Via Rocca Giovine n.22		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 907, Categoria A7	<b>Superficie</b>	176,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta essere in discreto stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Villetta sita in una zona periferica prevalentemente a destinazione residenziale ed agricola. L'ingresso avviene da una strada interna, dove un cancello carrabile ed uno pedonale immettono nella corte esclusiva. L'edificio è costituito da un corpo destinato ad abitazione ed uno adicente destinato a magazzino. All'interno della corte vi è un manufatto realizzato in adiacenza del muro di confine. La abitazione allo stato di fatto è composta da un soggiorno, una cucina, 3 camere ed un bagno. Sulla copertura a a lastrico solare raggiungibile da una scala esterna, vi è installato un impianto fotovoltaico. L'immobile presenta numerose difformità rispetto alle autorizzazioni comunali, e lo stato di fatto non corrisponde a quello assentito.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

