
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Andreoli Veronica, nell'Esecuzione Immobiliare 78/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - via Nepi n° 1, piano 1-2.....	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - via Nepi n° 1, piano T-1.....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2.....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità.....	12
Confini.....	12
Consistenza.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali.....	13
Precisazioni.....	14
Stato conservativo.....	14
Parti Comuni.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16



Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Lotto 1	18
Lotto 2	19
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto 1	21
Lotto 2	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 78/2025 del R.G.E.....	22
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 125.370,00	22
Lotto 2- Prezzo base d'asta: € 133.260,00	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - via Nepi n° 1, piano 1-2	24
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - via Nepi n° 1, piano T-1	24



INCARICO

All'udienza del 10/06/2025, il sottoscritto Arch. Andreoli Veronica, con studio in Via Montegiove, 45 - 00045 - Genzano di Roma (RM), email veronica.andreoli20@gmail.com, PEC v.andreoli@pec.archrm.it, Tel. 328 3824720, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/06/2025 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 Nepi n° 1, piano 1-2
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - via Nepi n° 1, piano T-1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA NEPI N° 1, PIANO 1-2

Trattasi di Appartamento di civile abitazione derivato dalla ristrutturazione dell'appartamento (pignorato) riportato al foglio 24 particella 1003 sub 503 che a seguito di divisione del piano primo e ampliamento sul terrazzo di copertura al piano secondo, ha generato l'immobile riportato al foglio 24 particella 1003 sub 505 categoria A/2 classe 2^ vani 4,5 superficie catastale mq. 106 escluse aree scoperte mq. 91 il tutto a seguito di Permesso Di Costruire in sanatoria n° 175/2013 Pratica Edilizia n° 9928 SCIA del 23/03/2019 prot. 34976.

L'appartamento risulta così suddiviso: piano primo ingresso Soggiorno Pranzo di mq. 27,90 Balcone di mq. 5,98 scala di accesso al piano secondo, disimpegno di mq. 5,40 letto 1 di mq. 8,74 letto 2 di mq. 14,00 W.C. di mq. 4,60 Piano secondo terrazzo di mq. 87,95 locale tecnico di mq. 8,93 L.T. di mq. 7,28 W.C. di mq. 5,06 e Corte comune ai sub 505 e 506 distinta con il sub 501. il tutto per una S.U.A. di mq. 66,46 ed una S.N.R. di mq. 118,20 in Ditta a [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] Nuda Proprietà 1/1, [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] Diritto di Abitazione e [REDACTED] nata a [REDACTED] il 1 [REDACTED] C.F. [REDACTED] diritto di Abitazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA NEPI N° 1, PIANO T-1

Trattasi di Appartamento di civile abitazione proveniente dalla ristrutturazione dell'appartamento (pignorato) riportato al foglio 24 particella 1003 sub 503 che a seguito di cambio destinazione del piano terra da cantina ad abitativo, fuso con parte del piano primo ha generato l'immobile riportato al foglio 24 particella 1003 sub 506 categoria A/2 classe 1^ vani 5,0 superficie catastale mq. 102 escluse aree scoperte mq. 101 R.C. €. 632,66 il



tutto realizzato a seguito di Permesso Di Costruire in sanatoria n° 175/2013 Pratica Edilizia n° 9928 e successiva SCIA. L'appartamento risulta così suddiviso: Piano Terra ingresso su Soggiorno Pranzo di mq. 27,90 e W.C. di mq. 3,17; vano scala per accedere al piano Primo composto da: disimpegno di mq. 8,57 w.c. di mq. 4,21 letto 1 di mq. 11,31 letto 2 di mq. 10,36 letto 3 di mq. 11,71 balcone di mq. 3,80 il tutto per una S.U.A. di mq. 87,89 ed una S.N.R. di mq. 3,80 in Ditta a [redacted] (Esecutato) nato a [redacted] C.F. [redacted] Nuda Proprietà 1/1, [redacted] nato a [redacted] il [redacted] 1C.F. [redacted] Diritto di Abitazione e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] diritto di Abitazione .

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - via Nepi n° 1, piano 1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In base alla relazione della completezza della documentazione dell'Avv. Annamaria Verducci la procedura appare regolare.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con vano scala, sub 504, sub 501 corte comune e con il vano scala e vialetto di ingresso da Via Nepi distinto al foglio 24, particella 1246 sub 1 (bene comune alle particelle 1003 e 1246) salvi altri



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,42 mq	66,46 mq	1	66,46 mq	2,70 m	1-2
Balcone scoperto	5,98 mq	5,98 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	1
Terrazza	87,95 mq	87,95 mq	0,15	13,19 mq	0,00 m	2
Soffitta	16,21 mq	16,21 mq	0,15	2,43 mq	2,70 m	2
Totale superficie convenzionale:				83,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				83,58 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/11/1993 al 23/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 1003 Qualità E.U. Superficie (ha are ca) 00.05,25
Dal 04/12/2003 al 06/02/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 1003, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 7,0 Rendita € 1.120,71 Piano T-1 Graffato sub 2
Dal 06/02/2004 al 11/04/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 1003, Sub. 503 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 880,56 Piano T-1-2
Dal 06/02/2004 al 11/04/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 1003, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 7,0 Rendita € 1.120,71 Piano T-1 Graffato 2
Dal 11/04/2013 al 28/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 1003, Sub. 503 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 1.040,66 Piano T-1-2



Dal 28/05/2015 al 29/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 1003, Sub. 505 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 106 mq Rendita € 673,98 Piano 1-2
------------------------------	-------------------	---

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	1003	505		A2	2	4,5	106 mq	673,98 €	1-2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
24	1003				E.U.		00.05,25 mq				

CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Si è proceduto a richiedere la rettifica della toponomastica con istanza prot. n. 42305 del 13.02.2026

PRECISAZIONI

La sottoscritta C.T.U. ha provveduto ad aggiornare l'immobile presso l'agenzia del territorio in conformità delle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Nettuno, individuando gli immobili all'attualità mediante presentazione D.O.C.F.A. Come Autorizzato dal G.E.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento dell'accesso del 10/07/2025 è risultato in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

Le parti comuni oltre a quelle individuate dal C.C. vi è una Corte Comune ai sub 504 (non oggetto di pignoramento), 505 e 506 identificata al foglio 24 particella 1003 sub 501 e il vialetto e la scala di ingresso da Via Nepi distinto al foglio 24 particella 1246 sub 1.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è realizzato con fondazioni con plinti in c.a. poggianti su terreno compatto, la struttura portante è completata dai solai del tipo misto in c.a. e laterizio avente altezza cm. 18 con interasse di cm. 50. Il fabbricato è composto da Piano terra, piano primo, piano piano secondo, presenta un'altezza utile di ml. 2,70. La copertura è in parte a terrazzo e in parte a tetto. Le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate, la pavimentazione interna è in marmette di ceramica e le pareti interne risultano tinteggiate, mentre bagni e cucina sono rivestiti con maioliche. gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni in avvolgibili in plastica, le porte interne sono in legno tamburato le porte di accesso all'abitazione sono in legno. La scala per accedere al piano secondo ove insistono il terrazzo di copertura praticabile e i vani tecnici con un W.C., presenta una struttura in ferro rivestita in legno. Non è stato possibile accertare la buona esecuzione degli impianti sia elettrico che idrico, termico, risultano installate pompe di calore per riscaldamento e raffrescamento e una caldaia posta all'esterno del fabbricato.

STATO DI OCCUPAZIONE

l'immobile risulta occupato dai genitori dell'esecutato con diritto di abitazione come riportato in catasto

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/12/2003 al 06/02/2004	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pantaleo	27/02/2004	33653	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 2			
		Dal 06/02/2004 al 25/03/2004	**** Omissis ****	vendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Pantaleo	06/02/2004			33653	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Roma 2					
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°



		Roma 2			
Dal 25/03/2004 al 29/10/2025	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pantaleo	25/03/2004	33995	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 2			

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.

La situazione catastale è variata a seguito di ristrutturazione per soppressione del sub 503 e costituzione dei sub 505 e 506.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 19/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo Fondiario
Iscritto a Roma 2 il 07/05/2004
Reg. gen. 23914 - Reg. part. 5331
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.000,00
Percentuale interessi: 3,73 %
Rogante: Pantaleo Sandro
Data: 06/05/2004
N° repertorio: 34233



Avvenuta cancellazione totale in data 15/07/2013

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione di Mutuo
Iscritto a Roma 2 il 27/05/2013
Reg. gen. 21950 - Reg. part. 2996
Quota: 1/1
Importo: € 350.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 175.000,00
Percentuale interessi: 4,52 %
Rogante: Ciprari Maria Cristina
Data: 23/05/2013
N° repertorio: 16152
N° raccolta: 7371

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 06/03/2025
Reg. gen. 12309 - Reg. part. 8765
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui sorge l'immobile in base al P.R.G. del Comune di Nettuno ricade in Zona S2.

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 realizzato in assenza delle prescritte Autorizzazioni pertanto è stata presentata Domanda di Condono Edilizia in base alla Legge 47/85 ed è stata rilasciata Concessione in Sanatoria n° 9928/81/04 del 04/03/2004; successivamente è stato presentato progetto di ristrutturazione per realizzazione volume tecnologico e frazionamento in due unità immobiliari ed è stato rilasciato Permesso di Costruire n° 175/2013 del 16/07/2013. Successivamente in data 23/03/2019 Protocollo 34976 è stata presentata SCIA dichiarata procedibile in data 20/05/2019 prot. 41046 per cambio di destinazione d'uso del piano terra da non residenziale a Residenziale, divisione in due unità immobiliari e ampliamento sulla terrazza di copertura e diversa distribuzione degli spazi interni.

Pertanto a seguito di quanto sopra riportato, l'immobile è regolare e conforme alle autorizzazioni Rilasciate.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ



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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono Vincoli od oneri condominiali

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - via Nepi n° 1, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In base alla relazione della completezza della documentazione dell'Avv. Annamaria Verducci la procedura appare regolare.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con il sub 504, sub. 505 sub 501 corte comune, salvi altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano



Abitazione	79,90 mq	87,89 mq	1	87,89 mq	2,70 m	T-1
Balcone scoperto	3,80 mq	3,80 mq	0,25	0,95 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				88,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,84 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/11/1993 al 23/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 1003 Qualità E.U. Superficie (ha are ca) 00.05,25
Dal 04/12/2003 al 06/02/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 1003, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 7,0 Rendita € 1.120,71 Piano T-1 Graffato sub 2
Dal 06/02/2004 al 11/04/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 1003, Sub. 503 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 880,56 Piano T-1-2
Dal 06/02/2004 al 11/04/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 1003, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 7,0 Rendita € 1.120,71 Piano T-1 Graffato 2
Dal 11/04/2013 al 28/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 1003, Sub. 503 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 1.040,66 Piano T-1-2
Dal 28/05/2015 al 29/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 1003, Sub. 506 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,0 Superficie catastale 102 mq Rendita € 632,66 Piano T-1

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	1003	506		A2	1	5,0	102 mq	632,66 €	T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
24	1003				E.U.		00,05,25 mq				

CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Si è proceduto a richiedere la rettifica della toponomastica con istanza prot. n. 42305 del 13.02.2026

PRECISAZIONI

La sottoscritta C.T.U. ha provveduto ad aggiornare l'immobile presso l'agenzia del territorio in conformità delle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Nettuno, individuando gli immobili all'attualità mediante presentazione DO.C.FA. Come Autorizzato dal G.E.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento dell'accesso del 10/07/2025 è risultato in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

Le parti comuni oltre a quelle individuate dal C.C. vi è una Corte Comune ai sub 504 (non oggetto di pignoramento), 505 e 506 identificata al foglio 24 particella 1003 sub 501, il vialetto e la scala di ingresso da Via Nepi distinto al foglio 24 particella 1246 sub 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è realizzato con fondazioni con plinti in c.a. poggianti su terreno compatto, la struttura portante è completata dai solai del tipo misto in c.a. e laterizio avente altezza cm. 18 con interasse di cm. 50. Il fabbricato è composto da Piano terra, piano primo, piano piano secondo, presenta un'altezza utile di ml. 2,70. La copertura è in parte a terrazzo e in parte a tetto. Le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate, la pavimentazione interna è in marmette di ceramica le pareti interne risultano tinteggiate mentre bagni e cucina rivestiti con maioliche. gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni in avvolgibili in plastica, le porte interne sono in legno tamburato le porte di accesso all'abitazione sono in legno. Non è stato possibile accertare la buona



esecuzione degli impianti sia elettrico che idrico, termico, risultano installate pompe di calore per riscaldamento e raffrescamento e una caldaia posta all'esterno del fabbricato.

STATO DI OCCUPAZIONE

l'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia composta dalla moglie dal figlio minore e dalla cognata

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/12/2003 al 06/02/2004	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pantaleo	27/02/2004	33653	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 2			
		Dal 06/02/2004 al 25/03/2004	**** Omissis ****	vendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Pantaleo	06/02/2004			33653	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Roma 2					
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Roma 2					
Dal 25/03/2004 al 29/10/2025	**** Omissis ****			compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pantaleo	25/03/2004	33995	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 2			



		Roma 2			
--	--	--------	--	--	--

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.

La situazione catastale è variata a seguito di ristrutturazione per soppressione del sub 503 e costituzione dei sub 505 e 506.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 19/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo Fondiario
Iscritto a Roma 2 il 07/05/2004
Reg. gen. 23914 - Reg. part. 5331
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.000,00
Percentuale interessi: 3,73 %
Rogante: Pantaleo Sandro
Data: 06/05/2004
N° repertorio: 34233

Avvenuta cancellazione totale in data 15/07/2013

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione di Mutuo
Iscritto a Roma 2 il 27/05/2013
Reg. gen. 21950 - Reg. part. 2996
Quota: 1/1
Importo: € 350.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 175.000,00
Percentuale interessi: 4,52 %
Rogante: Ciprari Maria Cristina
Data: 23/05/2013



N° repertorio: 16152

N° raccolta: 7371

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 06/03/2025

Reg. gen. 12309 - Reg. part. 8765

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui sorge l'immobile in base al P.R.G., del Comune di Nettuno ricade in Zona S2.

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 realizzato in assenza delle prescritte Autorizzazioni pertanto è stata presentata Domanda di Condo Edilizia in base alla Legge 47/85 ed è stata rilasciata Concessione in Sanatoria n° 9928/81/04 del 04/03/2004; successivamente è stato presentato progetto di ristrutturazione per realizzazione volume tecnologico e frazionamento in due unità immobiliari ed è stato rilasciato Permesso di Costruire n° 175/2013 del 16/07/2013. Successivamente in data 23/03/2019 Protocollo 34976 è stata presentata SCIA dichiarata procedibile in data 20/05/2019 prot. 41046 per cambio di destinazione d'uso del piano terra da non residenziale a Residenziale e diversa distribuzione degli spazi interni stata presentata SCIA.

Pertanto a seguito di quanto sopra riportato, l'immobile è regolare e conforme alle autorizzazioni Rilasciate.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono Vincoli od oneri condominiali

STIMA / FORMAZIONE LOTTI



necessaria la formazione di due lotti poiché l'immobile pignorato è diviso in due unità immobiliari distinte.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - via Nepi n° 1, piano 1-2

Trattasi di Appartamento di civile abitazione derivato dalla ristrutturazione dell'appartamento (pignorato) riportato al foglio 24 particella 1003 sub 503 che a seguito di divisione del piano primo e ampliamento sul terrazzo di copertura al piano secondo, ha generato l'immobile riportato al foglio 24 particella 1003 sub 505 categoria A/2 classe 2^a vani 4,5 superficie catastale mq. 106 escluse aree scoperte mq. 91 il tutto a seguito di Permesso Di Costruire in sanatoria n° 175/2013 Pratica Edilizia n° 9928 SCIA del 23/03/2019 prot. 34976. L'appartamento risulta così suddiviso: piano primo ingresso Soggiorno Pranzo di mq. 27,90 Balcone di mq. 5,98 scala di accesso al piano secondo , disimpegno di mq. 5,40 letto 1 di mq. 8,74 letto 2 di mq. 14,00 W.C. di mq. 4,60 Piano secondo terrazzo di mq. 87,95 locale tecnico di mq. 8,93 L.T. di mq. 7,28 W.C. di mq. 5,06 e Corte comune ai sub 505 e 506 distinta con il sub 501. il tutto per una S.U.A. di mq. 66,46 ed una S.N.R. di mq. 118,20 in Ditta a [REDACTED] (Esecutato) [REDACTED] Nuda Proprietà 1/1, [REDACTED] Diritto di Abitazione e [REDACTED] diritto di Abitazione .

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1003, Sub. 505, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 1003, Qualità E.U.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), [REDACTED]

Valore di stima del bene: € 125.370,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Nettuno (RM) - via dei Granieri n° 39, piano 1-2	83,58 mq	1.500,00 €/mq	€ 125.370,00	100,00%	€ 125.370,00
Valore di stima:					€ 125.370,00

Valore di stima: € 125.370,00

Valore finale di stima: € 125.370,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - via Nepi n° 1, piano T-1

Trattasi di Appartamento di civile abitazione proveniente dalla ristrutturazione dell'appartamento (pignorato) riportato al foglio 24 particella 1003 sub 503 che a seguito di cambio destinazione del piano terra da cantina ad abitativo, fuso con parte del piano primo ha generato l'immobile riportato al foglio 24 particella 1003 sub 506 categoria A/2 classe 1^a vani 5,0 superficie catastale mq. 102 escluse aree scoperte mq. 101 R.C. €. 632,66 il tutto realizzato a seguito di Permesso Di Costruire in sanatoria n° 175/2013 Pratica Edilizia n° 9928 e



successiva SCIA. L'appartamento risulta così suddiviso: Piano Terra ingresso su Soggiorno Pranzo di mq. 27,90 e W.C. di mq. 3,17; vano scala per accedere al piano Primo composto da: disimpegno di mq. 8,57 w.c. di mq. 4,21 letto 1 di mq. 11,31 letto 2 di mq. 10,36 letto 3 di mq. 11,71 balcone di mq. 3,80 il tutto per una S.U.A. di mq. 87,89 ed una S.N.R. di mq. 3,80 in Ditta a [REDACTED] (Esecutato) [REDACTED]

Nuda Proprietà 1/1, [REDACTED]

Diritto di Abitazione e [REDACTED]

diritto di Abitazione .

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1003, Sub. 506, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 1003, Qualità E.U.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), [REDACTED]

Valore di stima del bene: € 133.260,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Nettuno (RM) - via dei Granieri n° 39, piano T-1	88,84 mq	1.500,00 €/mq	€ 133.260,00	100,00%	€ 133.260,00
				Valore di stima:	€ 133.260,00

Valore di stima: € 133.260,00

Valore finale di stima: € 133.260,00

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

Genzano di Roma, li 13/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Andreoli Veronica

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ 1) N° 1 Atto di provenienza - titolo di proprietà
- ✓ 2) N° 3 Concessione edilizia - PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 175/2013 E S.C.I.A. PROT. N. 34976 DEL 23/04/2019
- ✓ 3) N° 1 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



- ✓ 4) N° 2 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE CATASTALI SUB 505 E 506
- ✓ 5) N° 1 Tavola del progetto - ELABORATO GRAFICO DI RILIEVO
- ✓ 6) N° 2 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI SUB 505 E 506
- ✓ 7) N° 1 Altri allegati - VERBALE DI ACCESSO
- ✓ 8) N°1 Estratto di mappa
- ✓ 9) N° 1 Elaborato planimetrico

11/01/2025 10:00:00



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - via Nepi n° 1, piano 1-2

Trattasi di Appartamento di civile abitazione derivato dalla ristrutturazione dell'appartamento (pignorato) riportato al foglio 24 particella 1003 sub 503 che a seguito di divisione del piano primo e ampliamento sul terrazzo di copertura al piano secondo, ha generato l'immobile riportato al foglio 24 particella 1003 sub 505 categoria A/2 classe 2^a vani 4,5 superficie catastale mq. 106 escluse aree scoperte mq. 91 il tutto a seguito di Permesso Di Costruire in sanatoria n° 175/2013 Pratica Edilizia n° 9928 SCIA del 23/03/2019 prot. 34976. L'appartamento risulta così suddiviso: piano primo ingresso Soggiorno Pranzo di mq. 27,90 Balcone di mq. 5,98 scala di accesso al piano secondo , disimpegno di mq. 5,40 letto 1 di mq. 8,74 letto 2 di mq. 14,00 W.C. di mq. 4,60 Piano secondo terrazzo di mq. 87,95 locale tecnico di mq. 8,93 L.T. di mq. 7,28 W.C. di mq. 5,06 e Corte comune ai sub 505 e 506 distinta con il sub 501. il tutto per una S.U.A. di mq. 66,46 ed una S.N.R. di mq. 118,20 in Ditta a [REDACTED] (Esecutato) [REDACTED] Nuda Proprietà 1/1, [REDACTED] Diritto di Abitazione e [REDACTED] diritto di Abitazione .

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1003, Sub. 505, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 1003, Qualità E.U.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), [REDACTED]

Destinazione urbanistica: L'area su cui sorge l'immobile in base al P.R.G. del Comune di Nettuno ricade in Zona S2.

Prezzo base d'asta: € 125.370,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - via Nepi n° 1, piano T-1

Trattasi di Appartamento di civile abitazione proveniente dalla ristrutturazione dell'appartamento (pignorato) riportato al foglio 24 particella 1003 sub 503 che a seguito di cambio destinazione del piano terra da cantina ad abitativo, fuso con parte del piano primo ha generato l'immobile riportato al foglio 24 particella 1003 sub 506 categoria A/2 classe 1^a vani 5,0 superficie catastale mq. 102 escluse aree scoperte mq. 101 R.C. €. 632,66 il tutto realizzato a seguito di Permesso Di Costruire in sanatoria n° 175/2013 Pratica Edilizia n° 9928 e successiva SCIA. L'appartamento risulta così suddiviso: Piano Terra ingresso su Soggiorno Pranzo di mq. 27,90 e W.C. di mq. 3,17; vano scala per accedere al piano Primo composto da: disimpegno di mq. 8,57 w.c. di mq. 4,21 letto 1 di mq. 11,31 letto 2 di mq. 10,36 letto 3 di mq. 11,71 balcone di mq. 3,80 il tutto per una S.U.A. di mq. 87,89 ed una S.N.R. di mq. 3,80 in Ditta a [REDACTED] (Esecutato) [REDACTED] Nuda Proprietà 1/1, [REDACTED] Diritto di Abitazione e [REDACTED] diritto di Abitazione .

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1003, Sub. 506, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 1003, Qualità E.U.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), [REDACTED]

Destinazione urbanistica: L'area su cui sorge l'immobile in base al P.R.G., del Comune di Nettuno ricade in Zona S2.

Prezzo base d'asta: € 133.260,00





**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 78/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 125.370,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - via Nepi n°1, piano 1-2		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1003, Sub. 505, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 1003, Qualità E.U.	Superficie	83,58 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento dell'accesso del 10/07/2025 è risultato in buone condizioni di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	<p>Trattasi di Appartamento di civile abitazione derivato dalla ristrutturazione dell'appartamento (pignorato) riportato al foglio 24 particella 1003 sub 503 che a seguito di divisione del piano primo e ampliamento sul terrazzo di copertura al piano secondo, ha generato l'immobile riportato al foglio 24 particella 1003 sub 505 categoria A/2 classe 2^ vani 4,5 superficie catastale mq. 106 escluse aree scoperte mq. 91 il tutto a seguito di Permesso Di Costruire in sanatoria n° 175/2013 Pratica Edilizia n° 9928 SCIA del 23/03/2019 prot. 34976. L'appartamento risulta così suddiviso: piano primo ingresso Soggiorno Pranzo di mq. 27,90 Balcone di mq. 5,98 scala di accesso al piano secondo , disimpegno di mq. 5,40 letto 1 di mq. 8,74 letto 2 di mq. 14,00 W.C. di mq. 4,60 Piano secondo terrazzo di mq. 87,95 locale tecnico di mq. 8,93 L.T. di mq. 7,28 W.C. di mq. 5,06 e Corte comune ai sub 505 e 506 distinta con il sub 501. il tutto per una S.U.A. di mq. 66,46 ed una S.N.R. di mq. 118,20 in Ditta a [REDACTED] (Esecutato) [REDACTED]</p> <p>[REDACTED] Nuda Proprietà 1/1, [REDACTED] Diritto di Abitazione e [REDACTED]</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	l'immobile risulta occupato dai genitori dell'esecutato con diritto di abitazione come riportato in catasto		

LOTTO 2 PREZZO BASE D'ASTA: € 133.260,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - via Nepi n° 1, piano T-1		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 1003, Sub. 506, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 1003, Qualità E.U.	Superficie	88,84 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento dell'accesso del 10/07/2025 è risultato in buone condizioni di manutenzione e		



	conservazione.
Descrizione:	<p>Trattasi di Appartamento di civile abitazione proveniente dalla ristrutturazione dell'appartamento (pignorato) riportato al foglio 24 particella 1003 sub 503 che a seguito di cambio destinazione del piano terra da cantina ad abitativo, fuso con parte del piano primo ha generato l'immobile riportato al foglio 24 particella 1003 sub 506 categoria A/2 classe 1^ vani 5,0 superficie catastale mq. 102 escluse aree scoperte mq. 101 R.C. €. 632,66 il tutto realizzato a seguito di Permesso Di Costruire in sanatoria n° 175/2013 Pratica Edilizia n° 9928 e successiva SCIA. L'appartamento risulta così suddiviso: Piano Terra ingresso su Soggiorno Pranzo di mq. 27,90 e W.C. di mq. 3,17; vano scala per accedere al piano Primo composto da: disimpegno di mq. 8,57 w.c. di mq. 4,21 letto 1 di mq. 11,31 letto 2 di mq. 10,36 letto 3 di mq. 11,71 balcone di mq. 3,80 il tutto per una S.U.A. di mq. 87,89 ed una S.N.R. di mq. 3,80 in Ditta a [REDACTED] (Esecutato) [REDACTED] Nuda Proprietà 1/1, [REDACTED] Diritto di Abitazione e [REDACTED] diritto di Abitazione .</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	l'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia composta dalla moglie dal figlio minore e dalla cognata



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA NEPI N° 1, PIANO 1-2

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo Fondiario
Iscritto a Roma 2 il 07/05/2004
Reg. gen. 23914 - Reg. part. 5331
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.000,00
Percentuale interessi: 3,73 %
Rogante: Pantaleo Sandro
Data: 06/05/2004
N° repertorio: 34233

Avvenuta cancellazione totale in data 15/07/2013

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione di Mutuo
Iscritto a Roma 2 il 27/05/2013
Reg. gen. 21950 - Reg. part. 2996
Quota: 1/1
Importo: € 350.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 175.000,00
Percentuale interessi: 4,52 %
Rogante: Ciprari Maria Cristina
Data: 23/05/2013
N° repertorio: 16152
N° raccolta: 7371

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 06/03/2025
Reg. gen. 12309 - Reg. part. 8765
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA NEPI N° 1, PIANO T-1

Iscrizioni



- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo Fondiario

Iscritto a Roma 2 il 07/05/2004

Reg. gen. 23914 - Reg. part. 5331

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.000,00

Percentuale interessi: 3,73 %

Rogante: Pantaleo Sandro

Data: 06/05/2004

N° repertorio: 34233

Avvenuta cancellazione totale in data 15/07/2013

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

Iscritto a Roma 2 il 27/05/2013

Reg. gen. 21950 - Reg. part. 2996

Quota: 1/1

Importo: € 350.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 175.000,00

Percentuale interessi: 4,52 %

Rogante: Ciprari Maria Cristina

Data: 23/05/2013

N° repertorio: 16152

N° raccolta: 7371

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 06/03/2025

Reg. gen. 12309 - Reg. part. 8765

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



