
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zega Carla, nell'Esecuzione Immobiliare 269/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	10
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 269/2019 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 348.000,00	15

INCARICO

All'udienza del 28/10/2019, il sottoscritto Arch. Zega Carla, con studio in Via U. Silvestri, 1 - 00045 - Genzano di Roma (RM), email carlazega@gmail.com, PEC c.zega@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/11/2019 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 Lago di Como 15

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della perizia è un fabbricato da cielo a terra con destinazione residenziale, situato nel Comune di Nettuno, a ridosso della via Nettunense, in posizione periferica, località Sandalo di Ponente, zona industriale. È composto da:

Piano - 0,73 completamente abusivo utilizzato come soggiorno;

Piano 0,00 cucina - pranzo completamente abusivo;

Piano 0,00 ampio disimpegno, bagno, letto; (area autorizzata con destinazione garage),

piano + 1,49 piano primo composto da ampio soggiorno, due stanze da letto, corrispondenti al progetto autorizzato;

sfalzato rispetto al piano primo due stanze da letto e un bagno;

piano coperture composto da un torrino completamente abusivo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - via Lago di Como 15

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dalla relazione preliminare AVVOCATO CAROLINA MAMMUCARI risulta che:

La certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale è stata depositata in data 25.07.2019.

L'Ufficiale giudiziario ha attestato di avere consegnato al creditore procedente l'atto di pignoramento in data 14.05.2019, il pignoramento è stato iscritto a ruolo

in data 28.05.2019 e pertanto nei termini di cui all'art. 557 c.p.c..

L'istanza di vendita, depositata in data 7.06.2019, è stata depositata nei termini.

L'atto di precetto è stato notificato ex art. 140 c.p.c. in data 21.02.2019.

L'atto di pignoramento è stato notificato in data 9.05.2019.

I dati catastali riportati sono corretti ed atti a identificare inequivocabilmente gli immobili pignorati.

La descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione dello stesso sono conformi e sono corrispondenti a quella risultante dalla documentazione prodotta.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a Nord con proprietà **** Omissis ****; a Ovest con via lago di como;a sud con proprietà **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	40,94 mq	60,00 mq	0,60	36,00 mq	2,75 m	terra
Villa	111,91 mq	135,07 mq	1,00	135,07 mq	2,95 m	primo
Veranda	19,00 mq	19,00 mq	0,95	18,05 mq	2,95 m	primo
Balcone scoperto	3,15 mq	3,15 mq	0,25	0,79 mq	0,00 m	primo
Balcone scoperto	3,15 mq	3,15 mq	0,25	0,79 mq	0,00 m	primo
Terrazza	121,00 mq	121,00 mq	0,25	30,25 mq	0,00 m	copertura
giardino	1940,00 mq	1940,00 mq	0,10	194,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				414,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				414,95 mq		

SUPERFICIE NETTA AUTORIZZATA :

PIANO TERRA - Garage mq 40,94;

PIANO PRIMO - Angolo cottura soggiorno mq 40,73: Letto 1 mq 18,63, letto 2 mq 18,63, bagno mq 7,28, dis mq 4,94, letto 3 mq 10,54, letto 4 mq 11,16 veranda mq 19,00, balcole 1 mq 3,15, balcone 2 mq 3,15. L'immobile è realizzato su piani sfalzati. La struttura è in blocchetti di cemento, esternamente ed internamente è rifinita con intonaco civile tinteggiato. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, gli infissi interni in legno. E' munito di impianti elettrico, idrico, termico (pellet) e condizionatori, la caldaia se pur presente non risulta utilizzata. L'impianto di smaltimento liquami avviene attraverso l'utilizzo della fossa biologica tipo Imhoff.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/03/1990 al 30/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 159, Sub. 3 Categoria V Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 48,00 mq Rendita € 856,03 Piano primo
Dal 24/03/1990 al 30/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 159, Sub. 4 Categoria L Superficie catastale 48,00 mq
Dal 20/12/1990 al 30/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 159, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 48,00 Superficie catastale 48,00 mq Rendita € 312,35 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
	1	159	2		C6	3	48	48 mq	312,35 €	terra	
	1	159	3		A3	3	6,5 vani	146 m ² mq	856,03 €	primo	
	1	159	4		F5						

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

Sono stati controllati gli atti di provenienza, gli atti amministrativi riguardanti la concessione in sanatoria e verificati con lo stato di rilievo effettuato in data 30/11/2019; con il catastale denuncia del 29/08/1987; e il progetto in sanatoria autorizzato in data 10/05/2005. Sono state riscontrate delle difformità.

PATTI

L'immobile risulta abitato dalla famiglia dell'esecutato

STATO CONSERVATIVO

L'immobile staggiato, al momento del sopralluogo risulta occupato dall'esecutato e dalla famiglia. Internamente ed esternamente l'edificio ha uno stato di manutenzione buono non presenta lesioni ed intonaco e tinteggiatura sono intatti mentre, l'area esterna si presenta poco curata. Non sono presenti aree in comune.

PARTI COMUNI

Non esistono parti comuni, o consortili. Edilizia spontanea.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile edilizia residenziale, oggetto della presente relazione è stato realizzato abusivamente in zona industriale, su un lotto di terreno di mq 2.075 località Sandalo di Ponente, foglio 1 particella 159. Munito di permesso a costruire in sanatoria L. 47/85 n 191/05, n posizione 10201 del 10/05/2005, presenta degli ampliamenti non autorizzati, è possibile la rimessa in pristino, con demolizioni o chiusura dei manufatti abusivi. Presenta una Struttura portante in blocchetti di cemento, sia esternamente che internamente rifinita con intonaco civile tinteggiato. Presenta infissi esterni in alluminio anodizzato, pavimenti interni in monocottura, bagni e cucina maiolicati. I corpi scale che collegano i piani sfalzati sono rifiniti in marmo coreno. La copertura è a tetto. Nel giardino incolto sono presenti piante di alto fusto (palme) e cespugli non curati, come non è curata parte della pavimentata in gress a ridosso dell'abitazione. E' munito di impianti Elettrico, Idrico, termico mentre lo smaltimento dei liquami è assicurato dalla fossa Imhoff.

Ricordando che l'immobile è stato acquistato con atto di compravendita stipulato in data 24/03/1990 tra il signor **** Omissis **** vende al sig. **** Omissis ****

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato al momento del sopralluogo, dall'esecutato, dalla famiglia della sorella e dalla mamma.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/03/1990 al 20/12/1990	**** Omissis ****	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) 17/05/1994 Repertorio n.: 9443 Rogante: GROSSO GIUSEPPA Sede: ANZIO Registrazione: PU n: 399el 12/04/1990 (n. 107264.1/1990)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio GROSSO GIUSEPPA	24/03/1990	9443	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ANZIO	12/04/1990	399	107264.1/1990)
Dal 24/03/1990 al 30/11/2019	**** Omissis ****	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio GROSSO GIUSEPPA	24/03/1990	9443	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ANZIO	12/04/1990	339	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 08/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da mutuo

Iscritto a Torino il 13/12/2013

Reg. gen. 337 - Reg. part. 54421/7154

Quota: 1/1

Importo: € 180.759,91

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 72.303,97

Rogante: Notaio Angelo Gaglione di Roma,

Data: 19/01/1994

N° repertorio: 38758

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Roma il 08/07/2019

Reg. gen. 34575 - Reg. part. 24116

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di esecuzione è inserito nel PRG del Comune di Nettuno nella zona N sottozona N1 che è normata dall'articolo 26 delle NTA

ZONA N1 : Zona industriale per impianti grandi e medi

Tale zona è destinata a stabilimenti e impianti industriali, depositi e magazzini, nonché attrezzature di servizi generali inerenti.

Qualsiasi costruzione è subordinata alla approvazione dei piani particolareggiati o di piani di lottizzazione convenzionati con il Comune, nei quali dovrà essere indicata la parte di territorio destinata su lotti non inferiori a 5.000 mq secondo le caratteristiche dei piani particolareggiati.

In questa zona sono vietate le case di abitazione, eccetto che per il personale di custodia, purchè

localizzate in modo da restare direttamente connesse agli spazi riservati alle rispettive attività. Ogni edificio deve sorgere isolato ed avere distacchi dai confinipari almeno all'altezza dell'edificio principale, ma in nessun caso inferiore ai 6,00 ml.

Le recinzioni devono essere arretrate in corrispondenza degli ingressi carrabili di una misura almeno pari alla larghezza dell'ingresso.

Nei Piani Paesaggistici l'area è individuata nella Tavola A SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO

Parte del giardino ricade nel paesaggio agrario di valore e la restante parte nel paesaggio degli insediamenti urbani; sistema del paesaggio insediativo;

Nella Tav. B del PTPR BENI PAESAGGISTICI VINCOLI DICHIARATIVI

il lotto non è interessato dai vincoli dichiarativi;

VINCOLI RICOGNITIVI DI PIANO parte del lotto rientra nelle aree urbanizzate;

Previsioni del PRG occupazione del suolo urbano dal 1961 al 1991, principali insediamenti produttivi;

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 risulta agibile.

Attualmente l'immobile non è regolare in quanto sono state eseguite delle opere abusive successive alla richiesta di sanatoria Domanda presentata in data 29/03/1986 protocollo 7233 3587.in base alla Legge 47/85 sanatacon permesso a costruire in sanatoria n 191/06 posizione n 10201 del 10/05/2005; Tale irregolarità può essere superata con la rimozione delle parti abusive.

Collaudo (certificazione opere strutturali) a firma dell'Architetto Alberto De Franceschi in data 21/11/1985.

Successivamente è stato redatto un certificato di idoneità statica a firma del Geom Luigi Martini.

Nel certificato di idoneità statica il foglio e la particella dichiarati non sono corrispondenti al foglio ed alla particella del Lotto.

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 sono presenti oneri condominiali.

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** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - via Lago di Como 15

l'immobile oggetto della perizia è un fabbricato da cielo a terra con destinazione residenziale, situato nel Comune di Nettuno, a ridosso della via Nettunense, in posizione periferica, località Sandalo di Ponente, zona industriale. è composto da: Piano - 0,73 completamente abusivo utilizzato come soggiorno; Piano 0,00 cucina - pranzo completamente abusivo; Piano 0,00 ampio disimpegno, bagno, letto; (area autorizzata con destinazione garage), piano + 1,49 piano primo composto da ampio soggiorno, due stanze da letto, corrispondenti al progetto autorizzato; sfalzato rispetto al piano primo due stanze da letto e un bagno; piano coperture composto da un torrino completamente abusivo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 159, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 1, Part. 159, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 1, Part. 159, Sub. 4, Categoria F5

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

Valore di stima del bene: € 360.000,00

Il valore di commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: Ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che alla facilità di raggiungimento, dallo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine la situazione sul mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali, effettuata un'attenta e scrupolosa ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando il valore sia al mq che il valore complessivo, tenuto conto anche degli eventuali adeguamenti e correzioni della stima tramite l'applicazione della comparazione sistematica basata sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche presenti o meno degli immobili comparabili è stato determinato il più probabile valore di compravendita dell'immobile oggetto di stima. Il metodo usato è la stima sintetica per comparazione diretta al fine di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Nel caso specifico sono stati adottati i diversi parametri:

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di compravendita recenti ed ubicati in zone simili.

VALORI DI MERCATO RILEVATO

€/MQ Secondo semestre 2018

Valore minimo €/mq 1.062,00

Valore massimo €/mq 1.517,00

Valore medio unitario di mercato €/mq 1.403,00

Valore medio €/mq 1.289,00 $VNU = V_{Min} + (V_{Max} - V_{Min}) \times K$

$VNU = 1062,00 + (1517,00 - 1062,00) \times 0,30$

Valore normale unitario OMI= €/mq 1.198,50

Coefficiente riduttivo OMI = 1,00 $1.198,50 \times c0,694$

Valore corretto OMI= €/mq 831,76

TABELLA RIEPILOGATIVA

VALORE corretto OMI €/mq 831,76 € 129.754,56

VALORE PER CONFRONTO DIRETTO €/mq 1.289,00 $\times 1,00 \times 414,95 =$ €534.870,55

Valore stimato € 129.754,00 + € 534.870,55 = € 664.624,55 / 2 = € 332.312,275

VALORE STIMATO €/mq 800,85 ARROTONDATO A €/mq 867,57 per lo stato di manutenzione dell'immobile

Per il ripristino dell'immobile come da progetto in sanatoria autorizzato attuabile attraverso la demolizione del manufatto in aderenza utilizzato con soggiorno pranzo-cucina; Demolizione del torrino di copertura, e tramezzatura piano fondazioni; da computo metrico allegato l'importo prevedibile che va decurtato per effettuare i lavori sopra citati ammontano a € 9.758,79 arrotondate a € 10.000,00 + il supporto tecnico che ammonta a circa € 2.000,00 totale spese € 12.000,00

$\text{€ } 360.000,00 - 12.000,00 = \text{€ } 348.000,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Nettuno (RM) - via Lago di Como 15	414,95 mq	867,57 €/mq	€ 360.000,00	100,00%	€ 360.000,00
Valore di stima:					€ 360.000,00

Valore di stima: € 360.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
opere di demolizione per rimessa in pristino	10000,00	€

supporto tecnico ai lavori di ripristino	2000,00	€
--	---------	---

Valore finale di stima: € 348.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile staggito, munito di concessione in sanatoria ai sensi della Legge 47/85, dal sopralluogo effettuato risulta un ampliamento al piano terra non autorizzato e non oggetto di sanatoria, avente le dimensioni 5,20 x 11,50 = mq 60, realizzato in aderenza alla struttura sanata. Attualmente il manufatto non può essere sanato, può essere predisposta la rimessa in pristino. Tale superficie non è stata conteggiata nella valutazione dell'immobile. Verrà calcolato un deprezzamento in base al costo necessario per una eventuale rimessa in pristino. Altra anomalia è rappresentata dalla presenza del piano seminterrato, posto a livello delle fondazioni, ad uso residenziale, che dal locale garage al piano terra assentito, si espande per l'intera superficie. Anche in questo caso la valutazione al piano terra è stata effettuata esclusivamente sulla superficie assentita del garage, per la rimessa in pristino nel caso non fosse sanabile, basterebbe un tramezzo posto a chiusura del pianoposto a quota - 0,73 che verrà decurtato dall'importo stimato. Altra superficie non sanata è rappresentata dalla presenza di un volume realizzato in copertura, avente le seguenti dimensioni 8,00 x 4,00 = mq 32 circa, con accesso indipendente dalla residenza oggetto di procedura. L'accesso al terrazzo ed al manufatto avviene con una scala esterna che originariamente consentiva di raggiungere il lastrico solare. Il manufatto abusivo potrebbe essere considerato come un volume tecnico se avesse l'altezza interna pari a mt. 2,20 e non H= 3,00. La sanabilità del torrino rientra nella discrezionalità del Comune e dall'applicazione della Legge sulla rigenerazione urbana se l'area rientra nel perimetro interessato alla rigenerazione, (dai documenti presi in visione non sembra che il comune di Nettuno abbia perimetrato aree sul territorio. In considerazione della non certezza sulla sanabilità del torrino nel computo sono presenti i costi per la demolizione e di conseguenza è stata come negli altri casi decurtata dal costo dell'immobile.

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

Genzano di Roma, li 20/12/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Zega Carla

Carla Zega

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - accesso agli atti (Aggiornamento al 03/11/2019)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - atto di provenienza (Aggiornamento al 05/11/2019)

- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - elaborato 1 estratto di mappa con elaborato, mappale, planimetrie catastali, storico catastale (Aggiornamento al 11/11/2019)
- ✓ N° 4 Altri allegati - domanda di condono (Aggiornamento al 05/11/2019)
- ✓ N° 5 Tavola del progetto - progetto in sanatoria autorizzato (Aggiornamento al 05/11/2019)
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - permesso di costruire in sanatoria (Aggiornamento al 05/11/2019)
- ✓ N° 8 Altri allegati - perizia tecnico dimensionale (Aggiornamento al 29/11/2019)
- ✓ N° 9 Altri allegati - certificato di idoneità statica (Aggiornamento al 29/11/2019)
- ✓ N° 10 Ortofoto - Elaborato 2 ortofoto e foto interne ed esterne (Aggiornamento al 30/11/2019)
- ✓ N° 11 Altri allegati - verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 30/11/2019)
- ✓ N° 7 Altri allegati - raccomandata (Aggiornamento al 13/12/2019)
- ✓ N° 12 Altri allegati - allegato 3 localizzazione e vincoli PRG PTPR parco (Aggiornamento al 30/11/2019)
- ✓ N° 13 Altri allegati - elaborato grafico individuazione aree abusive rilievo (Aggiornamento al 30/11/2019)
- ✓ N° 14 Altri allegati - computo aree abusive demolizioni (Aggiornamento al 06/12/2019)
- ✓ N° 15 Altri allegati - ricevuta spedizione perizia avvocato (Aggiornamento al 09/12/2019)
- ✓ N° 16 Altri allegati - ricevura spedizione perizia esecutato (Aggiornamento al 09/12/2019)
- ✓ N° 17 Altri allegati - verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 30/11/2019)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - via Lago di Como 15

l'immobile oggetto della perizia è un fabbricato da cielo a terra con destinazione residenziale, situato nel Comune di Nettuno, a ridosso della via Nettunense, in posizione periferica, località Sandalo di Ponente, zona industriale. è composto da: Piano - 0,73 completamente abusivo utilizzato come soggiorno; Piano 0,00 cucina - pranzo completamente abusivo; Piano 0,00 ampio disimpegno, bagno, letto; (area autorizzata con destinazione garage), piano + 1,49 piano primo composto da ampio soggiorno, due stanze da letto, corrispondenti al progetto autorizzato; sfalzato rispetto al piano primo due stanze da letto e un bagno; piano coperture composto da un torrino completamente abusivo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 159, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 1, Part. 159, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 1, Part. 159, Sub. 4, Categoria F5. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di esecuzione è inserito nel PRG del Comune di Nettuno nella zona N sottozona N1 che è normata dall'articolo 26 delle NTA ZONA N1 : Zona industriale per impianti grandi e medi. Tale zona è destinata a stabilimenti e impianti industriali, depositi e magazzini, nonché attrezzature di servizi generali inerenti. Qualsiasi costruzione è subordinata alla approvazione dei piani particolareggiati o di piani di lottizzazione convenzionati con il Comune, nei quali dovrà essere indicata la parte di territorio destinata su lotti non inferiori a 5.000 mq secondo le caratteristiche dei piani particolareggiati. In questa zona sono vietate le case di abitazione, eccetto che per il personale di custodia, purchè localizzate in modo da restare direttamente connesse agli spazi riservati alle rispettive attività. Ogni edificio deve sorgere isolato ed avere distacchi dai confinipari almeno all'altezza dell'edificio principale, ma in nessun caso inferiore ai 6,00 ml. Le recinzioni devono essere arretrate in corrispondenza degli ingressi carrabili di una misura almeno pari alla larghezza dell'ingresso. Nei Piani Paesaggistici l'area è individuata nella Tavola A SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO. Parte del giardino ricade nel paesaggio agrario di valore e la restante parte nel paesaggio degli insediamenti urbani; sistema del paesaggio insediativo; Nella Tav. B del PTPR BENI PAESAGGISTICI VINCOLI DICHIARATIVI il lotto non è interessato dai vincoli dichiarativi; VINCOLI RICOGNITIVI DI PIANO parte del lotto rientra nelle aree urbanizzate; Previsioni del PRG occupazione del suolo urbano dal 1961 al 1991, principali insediamenti produttivi;

Prezzo base d'asta: € 348.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 269/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 348.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - via Lago di Como 15		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 159, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 1, Part. 159, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 1, Part. 159, Sub. 4, Categoria F5	Superficie	414,95 mq
Stato conservativo:	L'immobile staggito, al momento del sopralluogo risulta occupato dall'esecutato e dalla famiglia. Internamente ed esternamente l'edificio ha uno stato di manutenzione buono non presenta lesioni ed intonaco e tinteggiatura sono intatti mentre, l'area esterna si presenta poco curata. Non sono presenti aree in comune.		
Descrizione:	l'immobile oggetto della perizia è un fabbricato da cielo a terra con destinazione residenziale, situato nel Comune di Nettuno, a ridosso della via Nettunense, in posizione periferica, località Sandalo di Ponente, zona industriale. È composto da: Piano - 0,73 completamente abusivo utilizzato come soggiorno; Piano 0,00 cucina - pranzo completamente abusivo; Piano 0,00 ampio disimpegno, bagno, letto; (area autorizzata con destinazione garage), piano + 1,49 piano primo composto da ampio soggiorno, due stanze da letto, corrispondenti al progetto autorizzato; sfalzato rispetto al piano primo due stanze da letto e un bagno; piano coperture composto da un torrino completamente abusivo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato al momento del sopralluogo, dall'esecutato, dalla famiglia della sorella e dalla mamma.		