
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lungarini Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 336/2025 del R.G.E.

promossa da

**** ***Omissis*** ****

contro

**** ***Omissis*** ****

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via S. Lucia Filippini 8 (già Vicolo in Arcione 11/B), scala C, interno 3, piano T	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via S. Lucia Filippino 10 (già vicolo in Arcione snc), scala C, interno 3C, piano S1	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via S. Lucia Filippini 8 (già Vicolo in Arcione 11/B), scala C, interno 3, piano T	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via S. Lucia Filippino 10 (già vicolo in Arcione snc), scala C, interno 3C, piano S1	6
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via S. Lucia Filippini 8 (già Vicolo in Arcione 11/B), scala C, interno 3, piano T	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via S. Lucia Filippino 10 (già vicolo in Arcione snc), scala C, interno 3C, piano S1	7
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via S. Lucia Filippini 8 (già Vicolo in Arcione 11/B), scala C, interno 3, piano T	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via S. Lucia Filippino 10 (già vicolo in Arcione snc), scala C, interno 3C, piano S1	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via S. Lucia Filippini 8 (già Vicolo in Arcione 11/B), scala C, interno 3, piano T	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via S. Lucia Filippino 10 (già vicolo in Arcione snc), scala C, interno 3C, piano S1	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via S. Lucia Filippini 8 (già Vicolo in Arcione 11/B), scala C, interno 3, piano T	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via S. Lucia Filippino 10 (già vicolo in Arcione snc), scala C, interno 3C, piano S1	10
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via S. Lucia Filippini 8 (già Vicolo in Arcione 11/B), scala C, interno 3, piano T	11

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via S. Lucia Filippino 10 (già vicolo in Arcione snc), scala C, interno 3C, piano S1	12
Precisazioni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via S. Lucia Filippini 8 (già Vicolo in Arcione 11/B), scala C, interno 3, piano T	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via S. Lucia Filippino 10 (già vicolo in Arcione snc), scala C, interno 3C, piano S1	13
Patti	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via S. Lucia Filippini 8 (già Vicolo in Arcione 11/B), scala C, interno 3, piano T	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via S. Lucia Filippino 10 (già vicolo in Arcione snc), scala C, interno 3C, piano S1	13
Stato conservativo.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via S. Lucia Filippini 8 (già Vicolo in Arcione 11/B), scala C, interno 3, piano T	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via S. Lucia Filippino 10 (già vicolo in Arcione snc), scala C, interno 3C, piano S1	13
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via S. Lucia Filippini 8 (già Vicolo in Arcione 11/B), scala C, interno 3, piano T	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via S. Lucia Filippino 10 (già vicolo in Arcione snc), scala C, interno 3C, piano S1	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via S. Lucia Filippini 8 (già Vicolo in Arcione 11/B), scala C, interno 3, piano T	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via S. Lucia Filippino 10 (già vicolo in Arcione snc), scala C, interno 3C, piano S1	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via S. Lucia Filippini 8 (già Vicolo in Arcione 11/B), scala C, interno 3, piano T	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via S. Lucia Filippino 10 (già vicolo in Arcione snc), scala C, interno 3C, piano S1	15
Stato di occupazione.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via S. Lucia Filippini 8 (già Vicolo in Arcione 11/B), scala C, interno 3, piano T	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via S. Lucia Filippino 10 (già vicolo in Arcione snc), scala C, interno 3C, piano S1	15
Provenienze Ventennali.....	15

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via S. Lucia Filippini 8 (già Vicolo in Arcione 11/B), scala C, interno 3, piano T	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via S. Lucia Filippino 10 (già vicolo in Arcione snc), scala C, interno 3C, piano S1	16
Formalità pregiudizievoli.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via S. Lucia Filippini 8 (già Vicolo in Arcione 11/B), scala C, interno 3, piano T	18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via S. Lucia Filippino 10 (già vicolo in Arcione snc), scala C, interno 3C, piano S1	19
Normativa urbanistica.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via S. Lucia Filippini 8 (già Vicolo in Arcione 11/B), scala C, interno 3, piano T	19
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via S. Lucia Filippino 10 (già vicolo in Arcione snc), scala C, interno 3C, piano S1	19
Regolarità edilizia.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via S. Lucia Filippini 8 (già Vicolo in Arcione 11/B), scala C, interno 3, piano T	20
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via S. Lucia Filippino 10 (già vicolo in Arcione snc), scala C, interno 3C, piano S1	21
Vincoli od oneri condominiali	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via S. Lucia Filippini 8 (già Vicolo in Arcione 11/B), scala C, interno 3, piano T	21
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via S. Lucia Filippino 10 (già vicolo in Arcione snc), scala C, interno 3C, piano S1	21
Stima / Formazione lotti.....	22
Riserve e particolarità da segnalare	23
Riepilogo bando d'asta	26
Lotto Unico	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 336/2025 del R.G.E.....	27
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 141.000,00	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via S. Lucia Filippini 8 (già Vicolo in Arcione 11/B), scala C, interno 3, piano T	29
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via S. Lucia Filippino 10 (già vicolo in Arcione snc), scala C, interno 3C, piano S1	29

INCARICO

In data 02/03/2026, il sottoscritto Ing. Lungarini Alessandro, con studio in Via Enrico De Nicola, 9 - 00049 - Velletri (RM), email alessandrolungarini@yahoo.it, PEC a.lungarini@pec.ording.roma.it, Tel. 06 96 41 466, Fax 06 86 761 548, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/03/2026 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 S. Lucia Filippini 8 (già Vicolo in Arcione 11/B), scala C, interno 3, piano T
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via S. Lucia Filippino 10 (già vicolo in Arcione snc), scala C, interno 3C, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA S. LUCIA FILIPPINI 8 (GIÀ VICOLO IN ARCIONE 11/B), SCALA C, INTERNO 3, PIANO T

Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Nettuno (Rm), in zona centrale, in via S. Lucia Filippini 8 (già vicolo in Arcione 11/B).

L'unità immobiliare si trova al piano terra di un fabbricato condominiale, è contraddistinta con l'interno 3 della scala C e si compone di soggiorno con angolo cottura a vista, disimpegno, due camere, bagno e wc, il tutto per netti mq 72,28 (S.U.), oltre corte esterna pavimentata ad uso esclusivo di mq 53,70 (S.n.r.).

Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Nettuno al Foglio 29 particella 727 sub 20 e 30 graffiati - piano terra, Scala C, interno 3 - Categoria A/2 classe 2° Consistenza di vani 5,5 superficie catastale 89 mq e rendita catastale di € 823,75.

Unità immobiliare occupata attualmente dall'esecutato e dalla sua famiglia; presenta conformità catastale ed edilizia.

Classe Energetica: "E" con Epglnrinn 79,60 Kwh/mq anno.

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 - POSTO AUTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA S. LUCIA FILIPPINO 10 (GIÀ VICOLO IN ARCIONE SNC), SCALA C, INTERNO 3C, PIANO S1

Posto auto coperto, contraddistinto con numero 3C, posto al piano seminterrato di fabbricato condominiale ubicato nel comune di Nettuno (Rm) in via S. Lucia Filippini 10 (già vicolo in Arcione s.n.c.), a servizio dell'immobile n.1 della procedura ed accessibile da strada con rampa carrabile.

Bene identificato al catasto fabbricati al foglio 29 particella 727 sub 166 - categoria C/6, classe 2°, consistenza 12 mq e rendita catastale di € 66,93.

Occupato dall'esecutato.

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 UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via S. Lucia Filippini 8 (già Vicolo in Arcione 11/B), scala C, interno 3, piano T
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via S. Lucia Filippino 10 (già vicolo in Arcione snc), scala C, interno 3C, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA S. LUCIA FILIPPINI 8 (GIÀ VICOLO IN ARCIONE 11/B), SCALA C, INTERNO 3, PIANO T

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

La relazione preliminare redatta dal Custode Giudiziario incaricato attesta che:

- l'atto di precetto ed il pignoramento sono stati regolarmente notificati
- l'iscrizione a ruolo della procedura è tempestiva rispetto ai tempi di restituzione del pignoramento da parte dell'u.g.
- sono state depositate le attestazioni di conformità dei documenti versati nel fascicolo telematico
- l'istanza di vendita risulta presentata nei termini di legge
- la documentazione comma 2 art. 567 c.p.c. è completa e depositata nei termini previsti
- vi è continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento, agli effetti dell'art. 2650 C.C.
- le iscrizioni pregiudizievoli sono regolari ed è certo il diritto di proprietà dell'esecutato
- non vi sono altri comproprietari e creditori iscritti a cui notificare avvisi, a norma degli artt. 498 e 599 c.p.c.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA S. LUCIA FILIPPINO 10 (GIÀ VICOLO IN ARCIONE SNC), SCALA C, INTERNO 3C, PIANO S1

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

La relazione preliminare redatta dal Custode Giudiziario incaricato attesta che:

- l'atto di precetto ed il pignoramento sono stati regolarmente notificati
- l'iscrizione a ruolo della procedura è tempestiva rispetto ai tempi di restituzione del pignoramento da parte dell'u.g.
- sono state depositate le attestazioni di conformità dei documenti versati nel fascicolo telematico
- l'istanza di vendita risulta presentata nei termini di legge

- la documentazione comma 2 art. 567 c.p.c. è completa e depositata nei termini previsti
- vi è continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento, agli effetti dell'art. 2650 C.C.
- le iscrizioni pregiudizievoli sono regolari ed è certo il diritto di proprietà dell'esecutato
- non vi sono altri comproprietari e creditori iscritti a cui notificare avvisi, a norma degli artt. 498 e 599 c.p.c.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA S. LUCIA FILIPPINI 8 (GIÀ VICOLO IN ARCIONE 11/B), SCALA C, INTERNO 3, PIANO T

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutato in stato civile libero è diventato proprietario dell'immobile pignorato (quota 1/1 dell'intero), per atto di compravendita del 13/07/2020 rep. 66462 e racc. 44095, a rogito del notaio Antonino Privitera, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 3 il 16/07/2020 al n° 13323 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 20/07/2020 ai numeri RG 28472 e RP 19813.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA S. LUCIA FILIPPINO 10 (GIÀ VICOLO IN ARCIONE SNC), SCALA C, INTERNO 3C, PIANO S1

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutato in stato civile libero è diventato proprietario dell'immobile pignorato (quota 1/1 dell'intero), per atto di compravendita del 13/07/2020 rep. 66462 e racc. 44095, a rogito del notaio Antonino Privitera, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 3 il 16/07/2020 al n° 13323 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 20/07/2020 ai numeri RG 28472 e RP 19813.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA S. LUCIA FILIPPINI 8 (GIÀ VICOLO IN ARCIONE 11/B), SCALA C, INTERNO 3, PIANO T

L'immobile pignorato confina ad ovest con altra unità immobiliare sub 31 della stessa particella, a sud, est e nord invece con il sub 4 bene comune non censibile, corrispondente quest'ultimo a spazi condominiali comuni del fabbricato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA S. LUCIA FILIPPINO 10 (GIÀ VICOLO IN ARCIONE SNC), SCALA C, INTERNO 3C, PIANO S1

Il posto auto in oggetto confina al piano seminterrato di appartenenza, a nord con altro posto auto sub 165, a sud con il posto auto sub 167, ad ovest con spazi di manovra condominiali ed infine ad est con spazio di manovra comune condominiale distinto con il sub 7.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA S. LUCIA FILIPPINI 8 (GIÀ VICOLO IN ARCIONE 11/B), SCALA C, INTERNO 3, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,28 mq	82,81 mq	1,00	82,81 mq	2,70 m	Terra
Corte esterna	53,70 mq	59,40 mq	0,10	5,94 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				88,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Come da corrente prassi estimale, la consistenza immobiliare è stata calcolata secondo le indicazioni del D.P.R. 138/1998 di cui all'allegato 2: "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani e per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate".

La superficie convenzionale complessiva dell'immobile è quella risultante dalla somma della superficie coperta (SC) e di quella delle pertinenze (SP) ragguagliate secondo i coefficienti stabiliti dal citato D.P.R.

Si avrà pertanto:

$S_{conv.tot.} = SC + SP \times coeff.$

dove

SC= superficie coperta

SP= superficie pertinenze

Le superfici dell'immobile sono da considerarsi lorde, quindi comprensive al 100% dei divisori interni e dei muri perimetrali considerati fino allo spessore massimo di 50 cm.

Per le pareti in comunione, si considera inclusa invece la superficie al 50%, fino a 25 cm di spessore.

Le superfici lorde abitabili vengono inoltre ragguagliate con il coefficiente 1, mentre la pertinenza della corte esterna viene valutata con il coefficiente di 0,10 fornito dal DPR citato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA S. LUCIA FILIPPINO 10 (GIÀ VICOLO IN ARCIONE SNC), SCALA C, INTERNO 3C, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Posto auto coperto	12,50 mq	12,50 mq	1,00	12,50 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				12,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Come da corrente prassi estimale, la consistenza immobiliare è stata calcolata secondo le indicazioni del D.P.R. 138/1998 di cui all'allegato 2: "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani e per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate".

La superficie convenzionale complessiva dell'immobile è quella risultante dalla somma della superficie coperta (SC) e di quella delle pertinenze (SP) ragguagliate secondo i coefficienti stabiliti dal citato D.P.R.

Si avrà pertanto:

$S_{conv.tot.} = SC + SP \times coeff.$

dove

SC= superficie coperta

SP= superficie pertinenze

Nel caso in esame, la superficie convenzionale del posto auto coincide con la superficie coperta ovvero con la superficie principale della tipologia d'uso, per cui si ha che: $Sup. Conv = SC$.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA S. LUCIA FILIPPINI 8 (GIÀ VICOLO IN ARCIONE 11/B), SCALA C, INTERNO 3, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/02/2003 al 04/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 727, Sub. 30 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 823,75 Piano terra Graffato 20
Dal 04/07/2003 al 15/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 727, Sub. 30 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 823,75 Piano terra Graffato 20
Dal 15/07/2004 al 27/04/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 727, Sub. 30 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 823,75 Piano terra Graffato 20
Dal 27/04/2012 al 15/05/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 727, Sub. 30

		Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 823,75 Piano terra Graffato 20
Dal 15/05/2012 al 29/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 727, Sub. 30 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 823,75 Piano terra Graffato 20
Dal 29/05/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 727, Sub. 30 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 823,75 Piano terra Graffato 20
Dal 09/11/2015 al 04/06/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 727, Sub. 30 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 89 mq Rendita € 823,75 Piano terra Graffato 20
Dal 04/06/2016 al 13/07/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 727, Sub. 30 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 89 mq Rendita € 823,75 Piano terra Graffato 20
Dal 13/07/2020 al 05/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 727, Sub. 30 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 89 mq Rendita € 823,75 Piano terra Graffato 20

L'immobile è correttamente intestato al catasto fabbricati all'esecutato, per il diritto di proprietà 1/1.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA S. LUCIA FILIPPINO 10 (GIÀ VICOLO IN ARCIONE SNC), SCALA C, INTERNO 3C, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/02/2003 al 04/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 727, Sub. 166 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 Rendita € 66,93 Piano S1
Dal 04/07/2003 al 15/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 727, Sub. 166 Categoria C6

		Cl.2, Cons. 12 Rendita € 66,93 Piano S1
Dal 15/07/2004 al 27/04/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 727, Sub. 166 Categoria C6 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 66,93 Piano S1
Dal 27/04/2012 al 15/05/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 727, Sub. 166 Categoria C6 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 66,93 Piano S1
Dal 15/05/2012 al 29/05/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 727, Sub. 166 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 Rendita € 66,93 Piano S1
Dal 29/05/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 727, Sub. 166 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 Rendita € 66,93 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 13/07/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 727, Sub. 166 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 66,93 Piano S1
Dal 13/07/2020 al 05/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 727, Sub. 166 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 66,93 Piano S1

L'immobile è correttamente intestato al catasto fabbricati all'esecutato, per il diritto di proprietà 1/1.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA S. LUCIA FILIPPINI 8 (GIÀ VICOLO IN ARCIONE 11/B), SCALA C, INTERNO 3, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	727	30		A2	2	5,5	89 mq	823,75 €	T	20

Corrispondenza catastale

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

I dati catastali attuali dell'immobile sono gli stessi riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione ed individuano univocamente l'unità immobiliare in esame.

Dall'accesso eseguito si può affermare che sussiste corrispondenza catastale tra la planimetria in atti del catasto (prot. n.RM0387366 presentata il 04/06/2015) e lo stato di fatto.

L'ultima planimetria catastale di cui ai riferimenti sopra riportati, consegue ad aggiornamento catastale eseguito con variazione DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni, a seguito di lavori interni realizzati con CILA del 26/05/2015.

La toponomastica invece riportata in visura catastale risulta invece superata, ovvero è stata aggiornata come segue:

- via S. Lucia Filippini 8 anziché vicolo in Arcione 11/B.

La vecchia denominazione è rimasta invece nei cartelli stradali presenti in zona per altri civici.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA S. LUCIA FILIPPINO 10 (GIÀ VICOLO IN ARCIONE SNC), SCALA C, INTERNO 3C, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	727	166		C6	2	12		66,93 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

I dati catastali attuali dell'immobile sono gli stessi riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione ed individuano univocamente il posto auto oggetto di procedura.

Sussiste conformità catastale tra il posto auto e la planimetria estratta da atti catastali (prot. n.00108688 presentata il 11/02/2003).

La toponomastica invece riportata in visura catastale risulta invece superata, ovvero è stata aggiornata come segue:

- via S. Lucia Filippini 10 anziché vicolo in Arcione snc.

La vecchia denominazione è rimasta invece nei cartelli stradali presenti in zona per altri civici.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA S. LUCIA FILIPPINI 8 (GIÀ VICOLO IN ARCIONE 11/B), SCALA C, INTERNO 3, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti depositati nella Procedura Esecutiva ed accertata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma secondo c.p.c.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA S. LUCIA FILIPPINO 10 (GIÀ VICOLO IN ARCIONE SNC), SCALA C, INTERNO 3C, PIANO S1

Sono stati esaminati gli atti depositati nella Procedura Esecutiva ed accertata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma secondo c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA S. LUCIA FILIPPINI 8 (GIÀ VICOLO IN ARCIONE 11/B), SCALA C, INTERNO 3, PIANO T

I patti ed i gravami sull'immobile discendono dall'atto di compravendita del 13/07/2020 rep. 66462 e racc. 44095, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 20/07/2020 ai numeri RG 28472 e RP 19813.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA S. LUCIA FILIPPINO 10 (GIÀ VICOLO IN ARCIONE SNC), SCALA C, INTERNO 3C, PIANO S1

I patti ed i gravami sull'immobile discendono dall'atto di compravendita del 13/07/2020 rep. 66462 e racc. 44095, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 20/07/2020 ai numeri RG 28472 e RP 19813.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA S. LUCIA FILIPPINI 8 (GIÀ VICOLO IN ARCIONE 11/B), SCALA C, INTERNO 3, PIANO T

L'abitazione pignorata si trova in ordinario stato di conservazione e manutenzione, considerato buono ai fini della stima.

in rapporto al periodo di edificazione.

Anche la corte esterna, interamente recintata è pavimentata si presenta in in buono stato.

L'immobile per lo stato di cura visionato, necessita eventualmente del rinnovamento delle pitture per pareti e soffitti.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA S. LUCIA FILIPPINO 10 (GIÀ VICOLO IN ARCIONE SNC), SCALA C, INTERNO 3C, PIANO S1

Lo stato manutentivo è ordinario per la destinazione d'uso del bene.

I soffitti dell'intera autorimessa coperta al piano seminterrato sono interessati da diffusi fenomeni di infiltrazione, provenienti da passaggi condominiali e corti private soprastanti.

Secondo quanto riferito dall'amministratore di condominio, i lavori per eliminare le cause delle infiltrazioni sono già stati deliberati.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA S. LUCIA FILIPPINI 8 (GIÀ VICOLO IN ARCIONE 11/B), SCALA C, INTERNO 3, PIANO T

L'unità immobiliare oggetto di procedura, verrà trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 C.C.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA S. LUCIA FILIPPINO 10 (GIÀ VICOLO IN ARCIONE SNC), SCALA C, INTERNO 3C, PIANO S1

L'unità immobiliare oggetto di procedura, verrà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 C.C. Oltre a quanto espressamente comune per legge e da regolamento di condominio, l'autorimessa presenta comuni aree di manovra interne, l'impianto elettrico al piano e la porta telecomandata di accesso e quella di uscita.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA S. LUCIA FILIPPINI 8 (GIÀ VICOLO IN ARCIONE 11/B), SCALA C, INTERNO 3, PIANO T

L'area su cui ricade il bene non presenta censi, livelli ed usi civici.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA S. LUCIA FILIPPINO 10 (GIÀ VICOLO IN ARCIONE SNC), SCALA C, INTERNO 3C, PIANO S1

L'area su cui ricade il bene non presenta censi, livelli ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA S. LUCIA FILIPPINI 8 (GIÀ VICOLO IN ARCIONE 11/B), SCALA C, INTERNO 3, PIANO T

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE GENERALI DEL FABBRICATO

Struttura portante: in cemento armato con travi e pilastri, solai latero-cementizi e pareti murarie di tamponatura

Copertura del fabbricato: piana a terrazzo

Prospetti: in cortina e con alcune partizioni ad intonaco

FINITURE DELL'IMMOBILE

Intonaci interni: di tipo civile a base cementizia, lisciati

Pavimentazioni: pavimentazione interna con piastrelle di colore beige e zoccolino battiscopa abbinato in tutte le stanze, ad eccezione dei bagni; pavimentazione esterna per l'intero spazio di corte in piastrelle di colore blu

Rivestimenti: pavimento 20x20 cm in ceramica verde, con abbinate piastrelle 20x30 cm ad altezza 2 metri sulle pareti; nel wc, medesima composizione di rivestimenti di colore beige

Tinteggiature interne: tinta lavabile di colore bianco sulle pareti e sui soffitti

Infissi esterni: portoncino di ingresso blindato e finestre in legno di colore scuro con vetrocamera; grate in ferro a rombo per finestre e portefinestre

Infissi interni: porte tamburate in legno di colore noce e maniglie color bronzo

Impianto idrico sanitario: con tubazioni in pvc, funzionante

Impianto elettrico: di tipo sottotraccia, sfilabile, a 220 V

Impianto termico: caldaia autonoma alloggiata in apposito armadio sullo spazio di corte, con piastre radianti interne in alluminio; condizionatori split nel soggiorno e nelle camere

Altre dotazioni: tenda solare sullo spazio di corte

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA S. LUCIA FILIPPINO 10 (GIÀ VICOLO IN ARCIONE SNC), SCALA C, INTERNO 3C, PIANO S1

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

Pavimentazione: pavimento del tipo industriale, in cemento liscio e ossidato di colore scuro

Pareti di perimetro: in blocchi di cemento tinteggiati

Soffitto: intradosso di solaio prefabbricato per autorimesse o piani piloti, a vista. Sono presenti a soffitto diverse infiltrazioni

Porta di accesso: cancello carrabile automatico con ingresso/uscita al civico 10 di via S. Lucia Filippini.

Impianto presenti: impianto elettrico comune dell'autorimessa, in canalina e con plafoniere a soffitto

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA S. LUCIA FILIPPINI 8 (GIÀ VICOLO IN ARCIONE 11/B), SCALA C, INTERNO 3, PIANO T

L'immobile è attualmente occupato dall'esecutato **** Omissis ****.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA S. LUCIA FILIPPINO 10 (GIÀ VICOLO IN ARCIONE SNC), SCALA C, INTERNO 3C, PIANO S1

Lo stato occupazionale è il medesimo riportato per il bene n. 1: **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA S. LUCIA FILIPPINI 8 (GIÀ VICOLO IN ARCIONE 11/B), SCALA C, INTERNO 3, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/07/2003 al 03/05/2012	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Paolo Coppi	04/07/2003	114433	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	30/07/2003		24354
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/05/2012 al 22/05/2012	**** Omissis ****	atto di rettifica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Paolo Coppi	27/04/2012	129849	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	03/05/2012		14170
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/05/2012 al 20/07/2020	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Andrea Coletta	15/05/2012	10020	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	22/05/2012		16373
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/07/2020 al 24/09/2025	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonino Privitera	13/07/2020	66462	44095
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	20/07/2020	28472	19813
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Roma 3	16/07/2020	13323	

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.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA S. LUCIA FILIPPINO 10 (GIÀ VICOLO IN ARCIONE SNC), SCALA C, INTERNO 3C, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/07/2003 al 03/05/2012	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Paolo Coppi	04/07/2003	114433	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	30/07/2003		24354
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/05/2012 al 22/05/2012	**** Omissis ****	atto di rettifica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Paolo Coppi	27/04/2012	129849	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	03/05/2012		14170
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/05/2012 al 20/07/2020	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Andrea Coletta	15/05/2012	10020	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	22/05/2012		16373
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/07/2020 al 24/09/2025	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonino Privitera	13/07/2020	66462	44095
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	20/07/2020	28472	19813
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Roma 3	16/07/2020	1323	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA S. LUCIA FILIPPINI 8 (GIÀ VICOLO IN ARCIONE 11/B), SCALA C, INTERNO 3, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 24/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
 Iscritto a Roma 2 il 20/07/2020
 Reg. gen. 28474 - Reg. part. 4870
 Quota: 1/1
 Importo: € 276.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 138.000,00
 Rogante: notaio A. Privitera
 Data: 13/07/2020
 N° repertorio: 66463
 N° raccolta: 44096

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
 Trascritto a Roma 2 il 19/09/2025
 Reg. gen. 52790 - Reg. part. 37659
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA S. LUCIA FILIPPINO 10 (GIÀ VICOLO IN ARCIONE SNC), SCALA C, INTERNO 3C, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 24/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo

Iscritto a Roma 2 il 20/07/2020

Reg. gen. 28474 - Reg. part. 4870

Quota: 1/1

Importo: € 276.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 138.000,00

Rogante: notaio A. Privitera

Data: 13/07/2020

N° repertorio: 66463

N° raccolta: 44096

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 19/09/2025

Reg. gen. 52790 - Reg. part. 37659

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA S. LUCIA FILIPPINI 8 (GIÀ VICOLO IN ARCIONE 11/B), SCALA C, INTERNO 3, PIANO T

L'area di insediamento dell'immobile ricade nel Piano Regolatore del Comune di Nettuno, approvato con D.G.R. n. 568 del 22/05/1973, in zona D: Zona di Ristrutturazione Viaria ed Edilizia (art. 14 delle norme).

La specifica area è assoggettata al Piano Particolareggiato di cui alla Variante P.P. Zona D, approvato con Delibera Consiliare n. 207 del 28/06/1978.

La zona non presenta vincoli artistici ed ambientali.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA S. LUCIA FILIPPINO 10 (GIÀ VICOLO IN ARCIONE SNC), SCALA C, INTERNO 3C, PIANO S1

L'area di insediamento dell'immobile ricade nel Piano Regolatore del Comune di Nettuno, approvato con D.G.R. n. 568 del 22/05/1973, in zona D: Zona di Ristrutturazione Viaria ed Edilizia (art. 14 delle norme).

La specifica area è assoggettata al Piano Particolareggiato di cui alla Variante P.P. Zona D, approvato con Delibera Consiliare n. 207 del 28/06/1978.

La zona non presenta vincoli artistici ed ambientali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA S. LUCIA FILIPPINI 8 (GIÀ VICOLO IN ARCIONE 11/B), SCALA C, INTERNO 3, PIANO T

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.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, è stato edificato in forza di concessione edilizia n. 167/94, rilasciata dal comune di Nettuno il 24/06/1994 alla società Nettunia S.r.l.

La concessione prevedeva la realizzazione di un centro direzionale, un centro commerciale e 3 distinti edifici, tra cui quello di interesse identificato come 3B.

E' stata in seguito rilasciata la concessione edilizia n. 117/98 del 26/02/1988 per la prosecuzione dei lavori non ultimati e successivamente sono intervenute delle varianti per presentazioni di nuovi grafici, rispettivamente la 117/98 V.C.O./99 C.I./99 del 30/03/1999 e la 117/98 V.C.O./99 V.C.O./2000 del 15/11/2000.

Stante il mancato completamento delle opere, dietro richiesta della soc.tà Nettunia s.r.l., il comune di Nettuno ha autorizzato ulteriore concessione edilizia n.130/2001 del 09/04/2001, nonché variante di cui allo stesso numero del 17/07/2001 e nuova concessione di proroga del 06/12/2001.

Con la finalità di consentire l'ultimazione dei lavori non completati, è stata successivamente rilasciata anche la concessione edilizia n. 381/2001 del 06/12/2001.

Allo scopo di sanare invece alcune difformità edilizie eseguite sugli edifici 3A e 3B, a norma dell'art. 36 del DPR 380/2001 (Accertamento di Conformità), il comune di Nettuno ha assentito alla società ISVE - Iniziative Sviluppo Edilizio s.r.l. il permesso di costruire N.37/2004 del 06/02/2004.

Per l'immobile pignorato è stata presentata infine una CILA, con prot. 18791 del 26/05/2015, per diversa distribuzione degli spazi interni e che si è completata con comunicazione di fine lavori alla data del 04/06/2015.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

DIFFORMITÀ EDILIZIE RISCONTRATE

Dal sopralluogo effettuato non sono risultate difformità rispetto all'ultima pratica edilizia presentata (CILA prot. 18791 del 26/05/2015) e pertanto sussiste conformità edilizia.

DICHIARAZIONE degli atti comunali, non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti e nemmeno in fase di sopralluogo tali documentazioni erano disponibili.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile è posto in allegato all'atto di compravendita, con il quale l'esecutato è diventato proprietario del bene.

Tale documento è tra gli allegati della presente relazione e la classe energetica risulta "E" con EP_{glnrinn} = 79,6 Kwh/mq anno.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA S. LUCIA FILIPPINO 10 (GIÀ VICOLO IN ARCIONE SNC), SCALA C, INTERNO 3C, PIANO S1

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.

Vedasi quanto descritto per l'immobile n.1

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

DIFFORMITA' EDILIZIE RISCONTRATE

Non vi sono difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio autorizzato.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è previsto l'APE per la destinazione d'uso del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA S. LUCIA FILIPPINI 8 (GIÀ VICOLO IN ARCIONE 11/B), SCALA C, INTERNO 3, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 640,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 632,62

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato pluripiano gestito dal Condominio Arcobaleno.

Dall'estratto conto ricevuto dall'amministratore di condominio, risulta che l'esecutato è debitore di oneri condominiali ordinari per € 632,62 riferiti all'intero anno 2025.

Non sono invece ancora scadute le rate riferite all'anno 2026.

Per il fabbricato condominiale non vi sono inoltre delibere per eventuali opere straordinarie.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA S. LUCIA FILIPPINO 10 (GIÀ VICOLO IN ARCIONE SNC), SCALA C, INTERNO 3C, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 215,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 484,96

Importo spese straordinarie già deliberate: € 6.191,18

Il posto auto coperto bene n.2 pignorato viene gestito dal Condominio Vicolo in Arcione, distinto e separato dal Condominio Arcobaleno che invece amministra l'immobile n.1.

Dall'estratto conto ricevuto dall'amministratore del condominio, si evince che sono scadute rate di gestione ordinaria per € 484,96.

Risultano altresì insoluti degli importi dovuti per lavori di manutenzione straordinaria già deliberati e così distinti:

-€ 919,93 per risanamento dei viali condominiali

-€ 5.271,75 per rifacimento di impermeabilizzazioni e pavimentazione giardini.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

CRITERIO DI STIMA

Per stimare il valore degli immobili pignorati è stato adottato il criterio del "valore di mercato", ovvero è stato ricercato il più probabile prezzo che scaturirebbe dalla compravendita nel settore residenziale di riferimento, di beni simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

Si è impiegato invece per raggiungere il suddetto valore il metodo di stima "diretto o sintetico-comparativo", che si svolge con confronto diretto tra i beni in esame ed altri di analoghe caratteristiche, dimensione e localizzazione ed appartenenti allo stesso segmento di mercato, per ricavare il parametro unitario "prezzo/mq".

Tale parametro di stima ricavato, viene successivamente moltiplicato per la consistenza immobiliare degli immobili in esame, valutata in conformità al D.P.R. 138/1998, al fine di arrivare al valore di mercato ricercato.

Al valore di mercato finale infine, verranno effettuate aggiunte e detrazioni per tenere conto dell'effettivo stato d'uso e di eventuali costi di regolarizzazione edilizia.

FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA

Trattandosi di un appartamento, parte di un fabbricato di più abitazioni, funzionalmente autonomo e con distinto posto auto coperto, si è proceduto alla formazione di unico lotto di vendita così costituito:

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via S. Lucia Filippini 8 (già Vicolo in Arcione 11/B), scala C, interno 3, piano T
Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Nettuno (Rm), in zona centrale, in via S. Lucia Filippini 8 (già vicolo in Arcione 11/B).
L'unità immobiliare si trova al piano terra di un fabbricato condominiale, è contraddistinta con l'interno 3 della scala C e si compone di soggiorno con angolo cottura a vista, disimpegno, due camere, bagno e wc, il tutto per netti mq 72,28 (S.U.), oltre corte esterna pavimentata ad uso esclusivo di mq 53,70 (S.n.r.).
Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Nettuno al Foglio 29 particella 727 sub 20 e 30 graffati - piano terra, Scala C, interno 3 - Categoria A/2 classe 2° Consistenza di vani 5,5 superficie catastale 89 mq e rendita catastale di € 823,75.
Unità immobiliare occupata attualmente dall'esecutato e dalla sua famiglia; presenta conformità catastale ed edilizia.
Classe Energetica: "E" con Epglnrinn 79,60 Kwh/mq anno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 727, Sub. 30, Categoria A2, Graffato 20
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 133.125,00

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via S. Lucia Filippino 10 (già vicolo in Arcione snc), scala C, interno 3C, piano S1
Posto auto coperto, contraddistinto con numero 3C, posto al piano seminterrato di fabbricato condominiale ubicato nel comune di Nettuno (Rm) in via S. Lucia Filippini 10 (già vicolo in Arcione s.n.c.), a servizio dell'immobile n.1 della procedura ed accessibile da strada con rampa carrabile.
Bene identificato al catasto fabbricati al foglio 29 particella 727 sub 166 - categoria C/6, classe 2°, consistenza 12 mq e rendita catastale di € 66,93.
Occupato dall'esecutato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 727, Sub. 166, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 11.875,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Nettuno (RM) - Via S. Lucia Filippini 8 (già Vicolo in Arcione 11/B), scala C, interno 3, piano T	88,75 mq	1.500,00 €/mq	€ 133.125,00	100,00%	€ 133.125,00
Bene N° 2 - Posto auto Nettuno (RM) - Via S. Lucia Filippino 10 (già vicolo in Arcione snc), scala C, interno 3C, piano S1	12,50 mq	950,00 €/mq	€ 11.875,00	100,00%	€ 11.875,00
Valore di stima:					€ 145.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	3,00	%

Valore di stima: € 140.650,00

Valore finale di stima (arrotondato): € 141.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

IRREGOLARITA' CONDOMINIALI

Dall'analisi della situazione condominiale, risultano insolute spese che rimarranno a carico dell'acquirente della procedura, come di seguito evidenziate:

- € 632,62 per gestione ordinaria dell'immobile n.1
- € 484,96 per gestione ordinaria del bene n.2
- € 6.191,68 per spese straordinarie già deliberate e riferite al posto auto

L'ammontare complessivo delle spese insolite condominiali sul lotto di vendita è pertanto pari a € 7.309,26.

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 22/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Lungarini Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di mappa Fg 29 part.IIIa 727
- ✓ N° 4 Altri allegati - Elaborato planimetrico catastale
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura storico-catastale C.F. Fg 29 part.IIIa 727 sub 20 e 30 graffiati
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Fg 29 part.IIIa 727 sub 20 e 30 graffiati (abitazione)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Visura storico-catastale C.F. Fg 29 part.IIIa 727 sub 166
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Fg 29 part.IIIa 727 sub 166 (posto auto)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Estratto P.R.G. Comune di Nettuno e N.T.A.
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - Concessione edilizia n. 167/94
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - Concessione edilizia 117/98
- ✓ N° 12 Concessione edilizia - Successive varianti e concessioni
- ✓ N° 13 Tavola del progetto - Stralcio progetto PdC 37/2004 tav.1
- ✓ N° 14 Tavola del progetto - Stralcio progetto PdC 37/2004 tav.2
- ✓ N° 15 Altri allegati - CILA prot. 18791 del 26.05.2015
- ✓ N° 16 Altri allegati - Elaborato grafico di rilievo immobile
- ✓ N° 17 Atto di provenienza - Atto di compravendita del 13.07.2020 rep. 66462 notaio A. Privitera
- ✓ N° 18 Altri allegati - Perizia versione privacy
- ✓ N° 19 Altri allegati - Adempimenti art 173 bis disp. att. c.p.c. per udienza art. 569 c.p.c.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via S. Lucia Filippini 8 (già Vicolo in Arcione 11/B), scala C, interno 3, piano T
Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Nettuno (Rm), in zona centrale, in via S. Lucia Filippini 8 (già vicolo in Arcione 11/B).
L'unità immobiliare si trova al piano terra di un fabbricato condominiale, è contraddistinta con l'interno 3 della scala C e si compone di soggiorno con angolo cottura a vista, disimpegno, due camere, bagno e wc, il tutto per netti mq 72,28 (S.U.), oltre corte esterna pavimentata ad uso esclusivo di mq 53,70 (S.n.r.).
Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Nettuno al Foglio 29 particella 727 sub 20 e 30 graffati - piano terra, Scala C, interno 3 - Categoria A/2 classe 2° Consistenza di vani 5,5 superficie catastale 89 mq e rendita catastale di € 823,75.
Unità immobiliare occupata attualmente dall'esecutato e dalla sua famiglia; presenta conformità catastale ed edilizia.
Classe Energetica: "E" con Epglnrinn 79,60 Kwh/mq anno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 727, Sub. 30, Categoria A2, Graffato 20
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area di insediamento dell'immobile ricade nel Piano Regolatore del Comune di Nettuno, approvato con D.G.R. n. 568 del 22/05/1973, in zona D: Zona di Ristrutturazione Viaria ed Edilizia (art. 14 delle norme). La specifica area è assoggettata al Piano Particolareggiato di cui alla Variante P.P. Zona D, approvato con Delibera Consiliare n. 207 del 28/06/1978.
La zona non presenta vincoli artistici ed ambientali.
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via S. Lucia Filippino 10 (già vicolo in Arcione snc), scala C, interno 3C, piano S1
Posto auto coperto, contraddistinto con numero 3C, posto al piano seminterrato di fabbricato condominiale ubicato nel comune di Nettuno (Rm) in via S. Lucia Filippini 10 (già vicolo in Arcione s.n.c.), a servizio dell'immobile n.1 della procedura ed accessibile da strada con rampa carrabile.
Bene identificato al catasto fabbricati al foglio 29 particella 727 sub 166 - categoria C/6, classe 2°, consistenza 12 mq e rendita catastale di € 66,93. Occupato dall'esecutato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 727, Sub. 166, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area di insediamento dell'immobile ricade nel Piano Regolatore del Comune di Nettuno, approvato con D.G.R. n. 568 del 22/05/1973, in zona D: Zona di Ristrutturazione Viaria ed Edilizia (art. 14 delle norme). La specifica area è assoggettata al Piano Particolareggiato di cui alla Variante P.P. Zona D, approvato con Delibera Consiliare n. 207 del 28/06/1978.
La zona non presenta vincoli artistici ed ambientali.

Prezzo base d'asta: € 141.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 336/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 141.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via S. Lucia Filippini 8 (già Vicolo in Arcione 11/B), scala C, interno 3, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 727, Sub. 30, Categoria A2, Graffato 20	Superficie	88,75 mq
Stato conservativo:	L'abitazione pignorata si trova in ordinario stato di conservazione e manutenzione, considerato buono ai fini della stima. in rapporto al periodo di edificazione. Anche la corte esterna, interamente recintata è pavimentata si presenta in in buono stato. L'immobile per lo stato di cura visionato, necessita eventualmente del rinnovamento delle pitture per pareti e soffitti.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Nettuno (Rm), in zona centrale, in via S. Lucia Filippini 8 (già vicolo in Arcione 11/B). L'unità immobiliare si trova al piano terra di un fabbricato condominiale, è contraddistinta con l'interno 3 della scala C e si compone di soggiorno con angolo cottura a vista, disimpegno, due camere, bagno e wc, il tutto per netti mq 72,28 (S.U.), oltre corte esterna pavimentata ad uso esclusivo di mq 53,70 (S.n.r.). Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Nettuno al Foglio 29 particella 727 sub 20 e 30 graffati - piano terra, Scala C, interno 3 - Categoria A/2 classe 2° Consistenza di vani 5,5 superficie catastale 89 mq e rendita catastale di € 823,75. Unità immobiliare occupata attualmente dall'esecutato e dalla sua famiglia; presenta conformità catastale ed edilizia. Classe Energetica: "E" con Epplnrrinn 79,60 Kwh/mq anno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è attualmente occupato dall'esecutato **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via S. Lucia Filippino 10 (già vicolo in Arcione snc), scala C, interno 3C, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 727, Sub. 166, Categoria C6	Superficie	12,50 mq
Stato conservativo:	Lo stato manutentivo è ordinario per la destinazione d'uso del bene. I soffitti dell'intera autorimessa coperta al piano seminterrato sono interessati da diffusi fenomeni di infiltrazione, provenienti da passaggi condominiali e corti private soprastanti. Secondo quanto riferito dall'amministratore di condominio, i lavori per eliminare le cause delle infiltrazioni sono già stati deliberati.		
Descrizione:	Posto auto coperto, contraddistinto con numero 3C, posto al piano seminterrato di fabbricato condominiale ubicato nel comune di Nettuno (Rm) in via S. Lucia Filippini 10 (già vicolo in Arcione s.n.c.), a servizio dell'immobile n.1 della procedura ed accessibile da strada con rampa carrabile. Bene identificato al catasto fabbricati al foglio 29 particella 727 sub 166 - categoria C/6, classe 2°, consistenza 12 mq e rendita catastale di € 66,93. Occupato dall'esecutato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Lo stato occupazionale è il medesimo riportato per il bene n. 1: **** Omissis ****.

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA S. LUCIA FILIPPINI 8 (GIÀ VICOLO IN ARCIONE 11/B), SCALA C, INTERNO 3, PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo

Iscritto a Roma 2 il 20/07/2020

Reg. gen. 28474 - Reg. part. 4870

Quota: 1/1

Importo: € 276.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 138.000,00

Rogante: notaio A. Privitera

Data: 13/07/2020

N° repertorio: 66463

N° raccolta: 44096

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 19/09/2025

Reg. gen. 52790 - Reg. part. 37659

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA S. LUCIA FILIPPINO 10 (GIÀ VICOLO IN ARCIONE SNC), SCALA C, INTERNO 3C, PIANO S1

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo

Iscritto a Roma 2 il 20/07/2020

Reg. gen. 28474 - Reg. part. 4870

Quota: 1/1

Importo: € 276.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 138.000,00

Rogante: notaio A. Privitera

Data: 13/07/2020

N° repertorio: 66463

N° raccolta: 44096

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 19/09/2025

Reg. gen. 52790 - Reg. part. 37659

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura