

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Carapellotti Giancarlo, nell'Esecuzione Immobiliare 97/2025 del R.G.E.  
promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico .....                                                    | 3  |
| Premessa .....                                                    | 3  |
| Descrizione .....                                                 | 3  |
| Lotto Unico .....                                                 | 4  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                      | 4  |
| Titolarità .....                                                  | 4  |
| Confini .....                                                     | 5  |
| Consistenza .....                                                 | 5  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                  | 6  |
| Dati Catastali .....                                              | 6  |
| Precisazioni .....                                                | 7  |
| Patti .....                                                       | 7  |
| Stato conservativo .....                                          | 7  |
| Parti Comuni .....                                                | 9  |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....                         | 10 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....                      | 10 |
| Stato di occupazione .....                                        | 12 |
| Provenienze Ventennali .....                                      | 12 |
| Formalità pregiudizievoli .....                                   | 13 |
| Normativa urbanistica .....                                       | 15 |
| Regolarità edilizia .....                                         | 16 |
| Vincoli od oneri condominiali .....                               | 16 |
| Stima / Formazione lotti .....                                    | 18 |
| Riepilogo bando d'asta .....                                      | 23 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                          | 23 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 97/2025 del R.G.E. .... | 24 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 109.136,00</b> .....       | 24 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....     | 25 |



## INCARICO

All'udienza del 29/01/2026, il sottoscritto Ing. Carapellotti Giancarlo, con studio in Via Venezia, 9 - 00048 - Nettuno (RM), email st.carapellotti@gmail.com, PEC g.carapellotti@pec.ording.roma.it, Tel. 06 98 50 810, Fax 06 98 50 810, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/02/2026 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 Fratelli Rosselli 39, edificio U , scala U, interno 12, piano 1°

## DESCRIZIONE

### DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano primo interno 12, inserito all'interno di una palazzina residenziale su più livelli, composto - come da planimetria catastale allegata - da: piccolo ingresso, disimpegno, soggiorno con angolo cottura/cucina abitabile, due camere da letto, un bagno e n. 2 balconi esterni accessibili direttamente dai rispettivi vani (soggiorno e camere).

È possibile accedere alle parti comuni (cortile, vano scala, rampa carrabile) mediante cancello pedonale/carrabile posto a margine della proprietà.

\*La porzione abitativa risulta di proprietà della società [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per l'intero (proprietà 1/1)\*\* , come risultante dalla visura storica catastale aggiornata al 03/02/2026 (Foglio 31 - Particella 214 - Subalterno 19).

La vendita del bene 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.

### DESCRIZIONE DEI LUOGHI

L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di Nettuno ed esattamente in Via Fratelli Rosselli n° 39, piano primo interno 12.

La predetta unità immobiliare è inserita nel quartiere Cretarossa (zona Scacciapensieri), contesto residenziale tranquillo e signorile caratterizzato da palazzine a più piani con analoga tipologia costruttiva degli anni '80-'90.

Dati catastali (visura storica Agenzia delle Entrate al 03/02/2026):

Categoria: A/3

Classe: 3

Consistenza: 2,5 vani

Superficie catastale: 47 m<sup>2</sup> (di cui 43 m<sup>2</sup> escluse aree scoperte)

Rendita catastale: Euro 329,24

Distribuzione interna (conformemente alla planimetria catastale allegata e alle foto allegate):

ingresso Open-Space direttamente nel soggiorno.

Sogg./Tinello con angolo cottura/abitabile ;

una camera da letto (una con accesso diretto a balcone);

bagno con finestra (rivestito in mosaico chiaro/rosato, sanitari bianchi, bidet, lavatrice, scaldabagno elettrico);



n. 2 balconi in aggetto accessibili dai vani abitativi (Letto e Soggiorno) .

Stato di conservazione interno (come da documentazione fotografica allegata):

Le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori pastello (rosa nelle camere da letto, verde acqua/menta nella zona giorno); i pavimenti sono in piastrelle di ceramica di epoca; gli infissi e le tapparelle sono in PVC/legno.

Il bagno è interamente rivestito in mosaico, con sanitari standard e lavatrice incorporata. Le finiture (armadi a muro, porte interne, lampadari) sono riconducibili all'edilizia residenziale commerciale degli anni '80-'90.

Lo stato di manutenzione appare discreto, con usura ordinaria legata all'età e all'uso abitativo, privo di evidenti vizi strutturali o infiltrazioni.

L'immobile è attualmente arredato e vissuto (arredi e suppellettili personali da sgombero a cura dell'aggiudicatario).

Stato esterno e contesto (come da precedenti foto esterne):

Il fabbricato si presenta in discreto stato di conservazione, con parti di facciata in manutenzione (ponteggi e reti presenti), balconi curvi in aggetto con ringhiere metalliche, tinteggiatura ocra/beige e finiture standard (tapparelle PVC, intonaco a quarzo). Il complesso dispone di cortile interno con rampa carrabile/pedonale per l'accesso ai locali accessori (box/cantine al piano seminterrato) e vano scala privo di ascensore.

Il complesso ricade in zona urbana pienamente servita, a ridosso della fascia costiera (distanza mare e stabilimenti balneari stimata in 50-150 ml in linea d'aria). La posizione risulta particolarmente favorevole per la vicinanza ai principali servizi amministrativi e enti comunali del Comune di Nettuno (Municipio, Uffici Tecnici, Anagrafe, Polizia Municipale e altri servizi pubblici), raggiungibili in pochi minuti a piedi o in auto. La stazione ferroviaria di Nettuno (linea Roma-Nettuno) dista circa 1,5 km, percorribile in 10-15 minuti a piedi o con mezzi pubblici.

Inoltre, grazie alla rete viaria locale, l'immobile consente di raggiungere in tempi brevi i comuni limitrofi: Anzio (5-10 minuti), Aprilia (15-20 minuti) e Latina (25-30 minuti).

Preso atto del contesto urbanistico, della planimetria catastale, dei dati di visura storica, delle foto interne ed esterne allegate e della facilità di accesso e viabilità, la suddetta unità immobiliare riveste sicuramente interesse commerciale sul mercato della libera vendita, fermo restando lo stato di conservazione interno ed esterno. Tali elementi potranno determinare un incremento o una diminuzione del valore commerciale, che il C.T.U. indicherà con maggior concretezza nel quesito specifico.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Fratelli Rosselli 39, edificio U , scala U, interno 12, piano 1°

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa nulla risulta su eventuali vizi sostanziali nel proseguo delle operazioni peritali e nella stesura della perizia estimativa .

il tutto secondo quanto dichiarato dall'Avv.to Renato Piero Innocenza sulla Relazione Preliminare da lui redatta.

## TITOLARITÀ

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

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



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

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

Attualmente la porzione Imm.re descritta nell'atto di citazione e di pignoramento risulta essere di proprietà della PURIM S.R.L., nella piena proprietà dell'immobile Nettuno Foglio 31 Particella 214 Sub. 19 ad essa è pervenuta per atto di compravendita del 22/09/2008 Numero di repertorio 79425/18721 Notaio MOSCA ANTONIO Sede ROMA tra il debitore e il sig. # [redacted] trascritto il 26/09/2008 nn. 56660/34008

CONFINI

Unità imm.re dislocata sul lato interno dello stabile rispetto alla sede stradale in cui trova ubicazione lo stabile, censita in catasto Urbano alla Foglio 31 Particella 214 Sub.: 19; confinante sul lato interno con il vano scala, con unità adiacente nello stesso stabile (come da planimetria allegata), con area cortilizia condominiale, rampa di accesso al piano S1, con altre proprietà censite con le particelle confinanti visibili sulla mappa catastale allegata (Foglio 31 – Particella 214 e limitrofe).

CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 33,20 mq         | 42,40 mq         | 1            | 42,40 mq                 | 2,70 m  | 1°    |
| Balcone scoperto                      | 13,27 mq         | 13,27 mq         | 0,25         | 3,32 mq                  | 0,00 m  | 1°    |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 45,72 mq                 |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 15,00                    | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 52,58 mq                 |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nello specifico, per quanto attiene all'unità abitativa, i singoli vani sono rifiniti come di seguito specificato:  
La pavimentazione interna all'unità abitativa è costituita da piastrelle in Ceramica 33x33 /40x40 con superficie levigata in tonalità beige uniforme in tutti i vani abitativi principali (camera da letto, soggiorno, zona pranzo e cucina).  
Nel vani bagno sono presenti invece piastrelle in gres ceramico smaltato con formato del tipo a (mosaico) 33x33.  
Il CTU ritiene che i materiali utilizzati per la pavimentazione e il rivestimento (bagno e lavanderia) siano riconducibili al periodo di costruzione dello stabile e che, pertanto, nel tempo all'interno della porzione abitativa non siano state apportate opere e/o interventi di manutenzione conservativa né tanto meno interventi migliorativi ad esclusione del Bagno nel quale si evincono chiaramente opere di restauro conservativo presumibilmente da ricondurre alla realizzazione ex novo dell'impianto idrico stante in loco l'evidente collocazione del nuovo pavimento su quello esistente .  
Porte interne in legno tamburato di colore marrone scuro; finestre in Alluminio telaio Scatolare colore Bronzo senza taglio termico e con vetro unico; tapparelle in PVC di tonalità grigio chiaro.  
Impianti tecnologici (elettrico, idraulico) realizzati presumibilmente prima dell'entrata in vigore della normativa vigente (L. 46/90 e successive modifiche), salvo eventuali interventi successivi di cui il CTU non ha alcuna certezza o riscontro oggettivo e pertanto presumibilmente privi di attestazione di regolare esecuzione.  
Nell'abitazione non è presente l'impianto termico così come non risultano posizionati elementi e/o piastre radianti , la produzione di ACS da utilizzare nel Bagno e nella Cucina viene garantita da un boiler elettrico



(scaldabagno ) posto a parete nel vano bagno metre per quanto concerne i fuochi gli stessi sono allacciati alla bombola del GAS GPL .,

I soffitti interni si presentano rifiniti ad intonaco civile e tinta bianca lavabile.

Le pareti interne sono rifinite ad intonaco e sovrastante tinta lavabile di varia colorazione e tonalità (rosa nella camera da letto; turchese/verde acqua nei vani soggiorno, cucina e zona giorno).

Sull'ingresso dell'appartamento è collocato un portone con struttura in legno di tipo semi-blindato con serratura tradizionale.

Per quanto attiene all'aspetto di salubrità, il CTU conferma che in sede di verbale di accesso non ha constatato particolari problemi e/o fenomeni riconducibili a perdite o manifestazioni di umidità direttamente collegate a fenomeni atmosferici o provenienti dalle unità immobiliari confinanti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà | Dati catastali                                                                                                                                        |
|------------------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 18/12/1985 al 19/12/1985 |           | Catasto Fabbricati<br>Fg. 31, Part. 214, Sub. 19<br>Categoria A3<br>Cl.3, Cons. 2.5<br>Superficie catastale 43. mq<br>Rendita € 35.506,00<br>Piano 1° |
| Dal 19/12/1985 al 23/02/2007 |           | Catasto Fabbricati<br>Fg. 31, Part. 214, Sub. 19<br>Categoria A3<br>Cl.3, Cons. 2.5<br>Superficie catastale 43 mq<br>Rendita € 35.506,00<br>Piano 1   |
| Dal 23/02/2007 al 22/09/2008 |           | Catasto Fabbricati<br>Fg. 31, Part. 214, Sub. 19<br>Categoria A3<br>Cl.3, Cons. 2.5<br>Superficie catastale 43 mq<br>Rendita € 35.506,00<br>Piano 1°  |
| Dal 22/09/2008 al 23/03/2026 |           | Catasto Fabbricati<br>Fg. 31, Part. 214, Sub. 19<br>Categoria A3<br>Cl.3, Cons. 2.5<br>Superficie catastale 43 mq<br>Rendita € 35.506,00<br>Piano 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 |
|                         | 31     | 214   | 19   |                     | A3        | 3      | 2.5         | 43 mq                | 35506 € | 1°    |          |



## Corrispondenza catastale

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

In sede di accesso e verifica dell'Unità imm.re oggetto del procedimento in atto il c.t.u. limitatamente alla porzione abitativa e le sue unità accessorie (balconi esterni) non ha riscontrato difformità rispetto a quanto già rappresentato sulla scheda planimetrica depositata in atti presso il catasto Urbano .

per tale motivo non si è dato atto ad alcun intervento teso ad aggiornamenti della scheda planimetrica in Atti.

## PRECISAZIONI

Si ribadisci quanto già riportato nelle note inserite nel quesito "PROVENIENZA VENTENNALE" Ovvero:

L'immobile è di proprietà esclusiva e piena della [REDACTED] (quota 1/1), come risultante dalla visura catastale storica aggiornata al 3.2.2026 (intestazione derivante dall'atto di compravendita del 22.9.2008).

La sig.ra [REDACTED] non vanta alcun diritto reale di proprietà né alcuna quota di possesso giuridico sull'immobile.

La sua presenza configura esclusivamente un mero possesso di fatto (detenzione/occupazione), originato dal comodato D'uso concesso al padre [REDACTED] da parte della [REDACTED] in conseguenza di un atto di compravendita con cui aveva venduto parte del suo terzo di proprietà di un immobile sito in Roma, via Carnia n. 21 (Atto del Notaio Antonio Mosca di Roma, rep. 79835 – racc. 18926 del 2 dicembre 2008).

La sig.ra [REDACTED], dichiara che il padre all'epoca era nella Condizione di Incapacità mentale e che per tale condizione psicofisica e stato truffato non ho mai percepito le somme residue di € 120.000 dovute a saldo del trasferimento perfezionato dal Notaio Mosca.

la sig.ra [REDACTED] Dichiaro inoltre:

«di aver occupato ed abitato con continuità temporale la casa con mio padre deceduto in data 8 settembre 2019.

Da allora occupo l'immobile e provvedo regolarmente al pagamento delle spese condominiali e delle utenze.»

Il pagamento delle spese condominiali e delle utenze da parte della sig.ra [REDACTED] non determina alcun diritto di godimento o di proprietà, né modifica la titolarità dell'immobile.

## PATTI

nulla di particolare da precisare se non che:

Secondo le dichiarazioni rilasciate dall'occupante la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'immobile fu ceduto con contratto di Comodato d'uso gratuito

la sig.ra [REDACTED] Dichiaro inoltre:

«di aver occupato ed abitato con continuità temporale la casa con mio padre deceduto in data 8 settembre 2019.

Da allora occupo l'immobile avendo collocato nel medesimo imm.le la residenza primaria, provvedo regolarmente al pagamento delle spese condominiali e delle utenze.»

si ribadisce come già più volte inserito nelle varie note che La sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non vanta alcun diritto reale di proprietà né alcuna quota di possesso giuridico sull'immobile.

Il pagamento delle spese condominiali e delle utenze da parte della sig.ra [REDACTED] non determina alcun diritto di godimento o di proprietà, né modifica la titolarità dell'immobile giustificano parimenti un ordinato e corretto utilizzo del medesimo immobile .



## STATO CONSERVATIVO

---

### . Descrizione generale dell'immobile

L'immobile è un appartamento residenziale di medie dimensioni, sviluppato su un unico piano, con distribuzione classica soggiorno-cucina-corridoio-camere-bagni.

Le finiture e l'arredo sono tipicamente anni '80-'90, con uno stile classico-provenzale molto personalizzato e curato. Gli ambienti risultano abitati, puliti, ordinati e luminosi. Non si evidenziano danni strutturali, lesioni, infiltrazioni o segni di incuria gravi.

### Stato conservativo per elemento

#### Pareti e soffitti

Pareti: tinteggiate in tonalità pastello (verde acqua/nel soggiorno e zona giorno, rosa acceso nelle camere da letto).

Si nota un'unica zona localizzata di degrado (circa 50x40 cm) sopra la vetrina bianca nel soggiorno Foto (IMG\_0159), dove l'intonaco è parzialmente mancante e lascia intravedere il sottofondo (probabile intervento di manutenzione in corso o pregresso di piccola entità).

Soffitti: bianchi, piani, in buono stato, con modanature perimetrali e lampadari tradizionali.

#### Pavimenti

Piastrelle in gres ceramica di medio formato, colore beige/marrone chiaro con fughe in buono stato. Nessun segno di distacco, crepe o usura eccessiva.

#### Infissi

Finestre con serramenti in alluminio a doppio battente e vetri semplici.

Tende decorative (viola nella camera rosa, bianche o a pacchetto altrove).

Porte interne in legno marrone con maniglie tradizionali.

Stato generale: funzionale, senza evidenti deformazioni o problemi di chiusura.

#### Impianti

Impianto elettrico: visibile con prese e interruttori tradizionali; non si notano quadri o cablaggi a vista in cattivo stato.

Impianto di riscaldamento: inesistente. Non sono presenti elementi radianti (termosifoni), né caldaia murale o impianto centralizzato. Il riscaldamento viene garantito esclusivamente da un presunto condizionatore posto sulla parete del soggiorno (al momento del sopralluogo rimosso) e da stufe elettriche portatili.

Produzione di Acqua Calda Sanitaria (ACS): assicurata da un boiler elettrico murato nel bagno (visibile nelle immagini Foto (IMG\_0155 e IMG\_0154).

Fornitura gas: per la cucina viene garantita esclusivamente da bombola GPL (non è presente allacciamento alla rete gas metano).

Aerazione: finestre e porta-finestra con accesso a balcone/terrazzo.

### Cucina e zona giorno Foto (IMG\_0159, IMG\_0161, IMG\_0158)

Cucina a vista con mobili bianchi laccati, piano lavoro in laminato, elettrodomestici (frigo, forno, lavastoviglie) in buono stato d'uso.

Divano in tessuto verde petrolio, tavolino bianco, vetrina curva bianca con marmo: arredi datati ma perfettamente conservati e privi di segni di usura rilevanti.

### Camera da letto foto (IMG\_0150, IMG\_0152, IMG\_0161)

Camera caratterizzata da tinteggio rosa intenso e arredi molto personali (letto in ferro battuto nero, copriletto in raso rosa trapuntato, armadio a 4 ante in legno chiaro, numerosi quadri e foto di famiglia).



Stato conservativo Buono; gli ambienti risultano curati e privi di umidità o muffa.

Servizio Igienico foto (IMG\_0155 e IMG\_0154)

Bagno principale: piastrelle mosaico rosa/beige su pareti e pavimento, WC, bidet, lavabo, finestra con tenda.

Bagno di servizio/lavanderia: lavatrice integrata, specchio con cornice bianca, armadietto a specchio, scaldabagno.

Entrambi i bagni sono funzionali e puliti, con dimensioni contenute tipiche degli immobili d'epoca.

Nessuna traccia di umidità, muffa o distacchi di piastrelle.

#### Considerazioni finali

L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione complessivo per un immobile presumibilmente costruito tra gli anni '70 e '90.

La manutenzione ordinaria è costante e attenta (pulizia, ordine, piccoli interventi di ripristino) lo stabile tuttavia in questi anni non sembra aver subito interventi conservativi ed opere di miglioria.

Punti di forza:

assenza di criticità strutturali o di degrado evidente

ambienti luminosi e ben areati

arredi e finiture originali ben conservati

Punti di attenzione (non urgenti):

piccolo ripristino intonaco nella zona sopra la vetrina del soggiorno

finiture e impianti datati (sostituzione infissi e adeguamento impiantistico potrebbero migliorare l'efficienza energetica)

assenza totale di impianto di riscaldamento fisso

bagni di dimensioni ridotte, tipici dell'epoca

## PARTI COMUNI

Sulla base delle norme che di fatto regolamentano un Condominio si può affermare che sono state definite comuni ed indivisibili tutte le parti costitutive dell'edificio, le opere , le installazioni ed i manufatti che sono indispensabili al godimento ed alla conservazione dell'edificio stesso, e in particolare:

- a) il suolo su cui sorge L'edificio;
- b) le fondazioni e i muri maestri;
- c) il portone d'accesso all'edificio e l'androne;
- d) il vano scale per l'accesso ai vari piani abitativi;
- e) il Locale autoclave;
- f) la rete della Fognatura e dei scarichi pluviali, relativi ai servizi igienici dei bagni e delle cucine fino al punto di diramazione dei singoli appartamenti.
- g) tutti gli impianti di illuminazione nei locali di uso comune nonché la rete di distribuzione idrica fino ai singoli contatori.

Per quanto concerne gli oneri condominiali e le spese relative alla gestione ordinaria del condominio poste a carico della porzione Imm.re eseguita , la stessa secondo quanto affermato dall'Amm.re pro-tempore il sig.

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ammontano annualmente a circa 566.63 euro salvo conguagli e/o eventuali spese straordinarie ricomprese nell'approvazione del Bilancio Consuntivo di fine gestione .

L'importo posto a carico Dell'Esecutato in relazione della gestione ordinaria del condominio estrapolata dalle tabelle millesimali suddivise in "A,B,C,D" Consumo acqua , depurazione e spese di gestione dei contatori

in Relazione alla quota millesimale spettante alla predetta unità Imm.re e secondo quanto confermato dall'amm.re pro-tempore Il Condominio e per essa l'Amministrazione condominiale vanta alla data della stesura della Nota Peritale nei confronti dell'esecutato , somme a credito derivanti da mancati pagamenti delle quote condominiali di cui nello specifico:\*\*\*\*\*

1.Esercizio 2025 Gestione Ordinaria Rata n.1 €. 23,50 Scaduta



2.Saldi precedenti € 4.695,16 Scaduta  
3. Esercizio 2026 Gestione Ordinaria Rata N.1 € 23,50 Scaduta

Gestione per interventi straordinari 2024

4.RIFACIMENTO CANCELLO CARRABILE E PEDONALE € 39,43 Scaduta  
5.LAVORI TRAVI E PILASTRI 2026 € 83,83 Scaduta

Per il recupero degli importi descritti e meglio dettagliati nei punti (1-2-3-4-5) l'amm.ne condominiale ha dato conferma al sottoscritto di aver dato seguito attraverso il al proprio legale ad una azione di riscossione tramite decreto ingiuntivo, volto all'ottenimento nella forma e nei tempi del pagamento delle quote spettanti in ragione delle quote di possesso e della posizione debitoria della Soc. [REDACTED] nei confronti dell'Amm.ne condominiale.

alla luce di quanto sopra relazionato il c.t.u. conferma che in fase di valutazione del bene decurterà dal valore stimato l'importo di €. 4865.42 relativo alla gestione ordinaria e Straordinaria degli ultimi due anni, secondo quanto di fatto riportato nello schema riepilogativo inviato al CTU dall'Amm.re Pro-Tempore.  
Somma che dovrà essere in seguito rifondata dall'Aggiudicatario all'Amm.ne Condominiale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata segnalata l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati, ricomprese in usi civici, e ambientali. fermo restando che per la posizione ubicativa dello stabile ricadente all'interno della fascia costiera, la porzione imm.re nonché l'intero stabile è soggetto in caso di interventi migliorativi e/o di ampliamento al parere preventivo del Ministero dei beni ambientali in ragione della DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42 .

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di fabbricato ad uso residenziale con struttura portante in C.A. , solai in latero cemento e copertura a terrazzo.

Per quanto potuto accertare in occasione del sopralluogo, non sono stati riscontrati vizi apparenti che in qualche modo potessero far rivelare danni alle strutture portanti e/o divisorie.

L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di manutenzione e risulta agibile.

Le rifiniture si possono riassumere come appresso:

Fondazioni: in C.A. presumibilmente pali e plinti

Esposizione: Nord. Nord/Ovest

Altezza Interna Utile: ml.2,70

Str. Verticali: Pilastri e travi in Cemento Armato - parete perimetrali in laterizio rifinite ad intonaco

### Solai:

in latero-Cemento (travetti e pignatte) gettati in opera

Copertura : a terrazzo presumibilmente Praticabile

Manto di Copertura : Guaina e presumibilmente con sovrastante pavimentazione

- pavimenti in ceramica smaltata e in mattoni 40x40 in ceramica senza apparenti decorazioni con tonalità sul beige scuro;

- rivestimenti in ceramica maiolicata d'altezza ml 1,80 nella cucina e nel bagno;

- infissi in Alluminio (Bronzo mod. R40 ) ad uno o due battenti, completi di vetri singoli e di ferramenta entrambi di

scarsa qualità e in stato di sufficiente manutenzione, serrande in plastica; grate in ferro

- bussole in legno tamburate complete di ferramenta;

- pareti e soffitti intonacate e tinteggiate;

- apparecchi igienico sanitari in vetrochina completi di rubinetterie d'acciaio;

### Impianti:

- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto termico inesistente ad esclusione della presenza di un Condizionatore Inverter posto nel vano soggiorno ;
- la produzione di ACS necessaria per il servizio Igienico e per la Cucina viene prodotto attraverso la presenza di un Boiler elettrico (saldabagno) collocato all'interno del Vano Bagno;
- impianto idrico sottotraccia con adduzione dall'acquedotto comunale;
- per quanto attiene l'impianto del metano lo stesso non risulta presente i fuochi della Cucina sono alimentati da Bombola GPL.

### **Descrizione generale dell'edificio**

Lo stabile è un condominio residenziale di 5-6 piani fuori terra con pianta ad "L" e sviluppo verticale tipico degli anni '70-'80.

#### **Le facciate principali presentano una cromia a due toni:**

corpo principale arancione-beige (intonaco a pasta);  
elementi aggettanti e balconi bianco/grigio chiaro.

L'edificio è dotato di balconi sia rettilinei (lato destro) sia curvi/semicircolari (lato sinistro, più caratterizzanti). protezione) su una porzione adiacente o laterale dello stabile.

### **Stato conservativo delle facciate "Intonaco e tinteggiatura"**

Lo stato generale è medio-buono per un edificio di oltre 40-50 anni.

Si evidenziano diffuse macchie di colatura (ossidazione/ruscellamento) sotto i balconi e le gronde, specialmente sulle parti bianche.

In alcune zone (soprattutto al piano terreno e primo piano) si nota sfogliamento localizzato dell'intonaco e piccole cadute di pittura.

Non sono visibili lesioni strutturali o crepe di rilievo; il degrado è prevalentemente estetico e legato all'azione degli agenti atmosferici.

### **Balconi e ringhiere**

Balconi curvi: struttura in calcestruzzo armato con ringhiera piena bianca; alcuni presentano tracce di umidità e sporco sulla parte inferiore.

Balconi rettilinei: parapetti in muratura con corrimano metallico; alcuni mostrano ruggine sui ferri di ancoraggio e lieve distacco di intonaco ai bordi.

Pavimentazioni dei balconi: non direttamente visibili, ma non si notano distacchi evidenti.

### **Infissi e serramenti**

Finestre: infissi diversificati nel tempo in alluminio o legno-alluminio e in PVC bianco con tapparelle in PVC

Grate di sicurezza: presenti su molti balconi e finestre al piano terra.

### **Parti comuni esterne**

Cancelli e recinzioni: metallo zincato/verniciato, in buono stato funzionale ma con segni di corrosione superficiale.

Piazzale e marciapiedi: asfalto e pavimentazione in cemento, ma nessuna criticità strutturale.

### **Considerazioni finali**

Lo stabile presenta uno stato di conservazione esterno medio-buono, coerente con l'età dell'immobile.

Punti di forza:

Nessun degrado strutturale evidente dalle foto.

Facciate ancora compatte e senza lesioni importanti.

Manutenzione ordinaria costante (pulizia balconi, presenza di piante).



Punti di attenzione (non urgenti ma da programmare):  
Rifacimento tinteggiatura facciate con particolare attenzione alle zone di colatura sotto i balconi.  
Trattamento antiruggine e protezione dei ferri di balconi e ringhiere.  
Verifica e possibile impermeabilizzazione delle coperture e dei balconi (per evitare infiltrazioni).  
Interventi di restauro estetico sui balconi curvi (elemento architettonico caratterizzante).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

il ctu ribadisce quanto di fatto dichiarato dall'occupante la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*ed opportunamente riportato dal Delegato Avv. Renato Piero Innocca nella sua Relazione Preliminare ed esattamente:

L'immobile risulta occupato dal 2019 esclusivamente dalla sig.ra \*\*\*\*Omissis\*\*\* la quale ha dichiarato di aver vissuto precedentemente con il padre [redacted], deceduto [redacted] il quale dal 2008 lo occupava in forza di un contratto di comodato gratuito stipulato con la [redacted] in cambio ed a seguito della vendita di una porzione di un suo appartamento in Roma in favore della [redacted] avvenuta in Roma, Notaio Antonio Mosca Rep.79835 Racc. 18926 del 2.12.2008.

La sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*dichiara di aver stabilito formalmente sin dal 2019 la propria residenza e di aver provveduto a pagare il condominio e le utenze alla loro scadenza.

La occupante si rende disponibile ad eventuali accessi necessari per dare seguito alla visione interna dell'immobile rendendosi altresì disponibile sin tanto che l'immobile non viene aggiudicato all'incanto a corrispondere una indennità di occupazione, in ragione dell'importo che il CTU riterrà idoneo e congruo quale Fitto mensile per il medesimo imm.le inclusa la quota condominiale mensile desunta dalla ripartizione delle spese di gestione ordinaria determinata su base millesimale .

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà                                             | Atti          |            |               |             |
|------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 22/09/2008 al 23/03/2026 | [redacted]<br>[redacted]<br>[redacted]<br>[redacted]* | COMPRAVENDITA |            |               |             |
|                              |                                                       | Rogante       | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                       | MOSCA ANTONIO | 22/09/2008 | 79425         | 18721       |
|                              |                                                       | Trascrizione  |            |               |             |
|                              |                                                       | Presso        | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                       | CC.RR.II.     | 26/09/2008 | 56660         | 34008       |
|                              |                                                       | Registrazione |            |               |             |
|                              |                                                       | Presso        | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                                                       |               |            |               |             |
|                              |                                                       |               |            |               |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:  
La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

- La situazione della proprietà risulta variata.

il c.t.u ribadisce quanto già esplicito in uno dei precedenti quesiti.

La porzione Imm.re descritta nell'atto di citazione e di pignoramento risulta essere nella disponibilità della Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Si precisa quanto segue:

L'immobile è di proprietà esclusiva e piena della [REDACTED] (quota 1/1), come risultante dalla visura catastale storica aggiornata al 3.2.2026 (intestazione derivante dall'atto di compravendita del 22.9.2008).

La sig.ra [REDACTED] non vanta alcun diritto reale di proprietà né alcuna quota di possesso giuridico sull'immobile.

La sua presenza configura esclusivamente un mero possesso di fatto (detenzione/occupazione), originato dal comodato D'uso concesso al padre [REDACTED] da parte della [REDACTED] in conseguenza di un atto di compravendita con cui aveva venduto parte del suo terzo di proprietà di un immobile sito in Roma, via Carnia n. 21 (Atto del Notaio Antonio Mosca di Roma, rep. 79835 – racc. 18926 del 2 dicembre 2008).

La sig.ra [REDACTED], dichiara che il padre all'epoca era nella Condizione di Incapacità mentale e che per tale condizione psicofisica e stato truffato non ho mai percepito le somme residue di € 120.000 dovute a saldo del trasferimento perfezionato dal Notaio Mosca.

la sig.ra [REDACTED] Dichiara inoltre:

«di aver occupato ed abitato con continuità temporale la casa con mio padre deceduto in data 8 settembre 2019.

Da allora occupo l'immobile e provvedo regolarmente al pagamento delle spese condominiali e delle utenze.»

Il pagamento delle spese condominiali e delle utenze da parte della sig.ra [REDACTED] non determina alcun diritto di godimento o di proprietà, né modifica la titolarità dell'immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 24/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia cessione Mutuo  
Iscritto a Roma il 26/09/2008  
Reg. gen. 56661 - Reg. part. 12037  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 100.000,00  
Rogante: Notaio A. Mosca  
Data: 22/09/2008  
N° repertorio: 79426  
N° raccolta: 18722  
Note: A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede [REDACTED] (Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]), contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] capitale € 100.000,00 Totale € 200.000,00 Durata 15 anni Grava su Nettuno Foglio 31 Particella 214 Sub. 19
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Trib. di Roma il 07/11/2014  
Reg. gen. 47828 - Reg. part. 6248  
Quota: 1/1



Importo: € 540.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 5.400.000,00

Rogante: Rich. Adv. M. Rossi

Data: 30/09/2014

N° repertorio: 22367

N° raccolta: 2

Note: A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede [REDACTED] (Richiedente: AVV. MARINA ROSSI VIA MONTE ZEBIO, N. 32 ROMA), contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede [REDACTED] Codice fiscale

[REDACTED] capitale C 476.622,37 Totale C 540.000,00 Grava su Nettuno Foglio 31 Particella 214 Sub. 19, Anzio Foglio 21 Particella 135 N.R. A margine risultano: \* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 20561/2785 DEL 03/05/2018 derivante da restrizione di beni del 01/12/2017 emesso da TRIBUNALE DI VELLETRI Sede VELLETRI (RM) Numero di repertorio 1347 Foglio 21 Particella 135

- **IPOTECA LEGALE** derivante da EQUITALIA SUD S.P.A

Iscritto a Roma il 13/05/2015

Reg. gen. 18438 - Reg. part. 2828

Quota: 1/1

Importo: € 68.773,63

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 137.547,26

Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Data: 12/05/2015

N° repertorio: 3841

N° raccolta: 9715

Note: A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede [REDACTED] (Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]), contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Sede [REDACTED] Codice fiscale

[REDACTED] capitale fi 68.773,63 Totale € 137.547,26 Grava su Nettuno Foglio 31 Particella 214 Sub. 19

- **POTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da ADE

Iscritto a Roma il 15/03/2018

Reg. gen. 12044 - Reg. part. 1875

Quota: 1/1

Importo: € 51.233,21

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 102.466,42

Rogante: ADE

Data: 13/03/2018

N° repertorio: 11107

N° raccolta: 9718

Note: A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede [REDACTED] (Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]), contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede [REDACTED] Codice fiscale

[REDACTED] capitale C 51.233,21 Totale ( 102.466,42 Grava su Nettuno Foglio 31 Particella 214 Sub. 19

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a GIUDICE DI PACE DI VELLETRI il 06/08/2021

Reg. gen. 46197 - Reg. part. 7595

Quota: 1/1



Importo: € 1.960,86  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 5.000,00  
Rogante: CONDOMINIO VIA FRATELLI ROSSELLI  
Data: 04/12/2017  
N° repertorio: 1183  
Note: A lavoro di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede [REDACTED] (Richiedente:  
CONDOMINIO VIA FRATELLI ROSSELLI N.39 NETTUNO), contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede [REDACTED] Codice  
[REDACTED] capitale C 1.960,86 Totale C 5.000,00 Grava su Nettuno Foglio 31 Particella 214  
Sub. 19

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Trib. Velletri il 05/03/2025  
Reg. gen. 12128 - Reg. part. 8624  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Sede [REDACTED] (Richiedente:  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* [REDACTED]), contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* [REDACTED] Codice  
fiscale [REDACTED] Grava su Nettuno Foglio 31 Particella 214 Sub. 19

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute e dalla documentazione depositata in atti si è appurato che l'onere a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle Ipoteche sopra elencate, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, attualmente ammontano a circa 400/500 cadauna salvo ulteriori ed eventuali somme aggiuntive.

### NORMATIVA URBANISTICA

#### Inquadramento Urbanistico e Disciplina Interventistica

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Nettuno, l'immobile pignorato ricade all'interno della Zona "G" di completamento.

Tale area è soggetta a Piano Particolareggiato (P.P.) e, nello specifico, risulta inserita nel Comparto 6 bis.

#### Stato della Potenzialità Edificatoria

Dal raffronto tra la disciplina urbanistica di zona e l'attuale stato dei luoghi, si rileva che la capacità edificatoria risulta integralmente esaurita.

La volumetria di progetto è stata infatti completamente assorbita dal corpo di fabbrica esistente sin dalla fase di progettazione.

#### Interventi Consentiti

In ragione del totale saturamento degli indici urbanistici, sul fabbricato sono ammissibili esclusivamente le seguenti tipologie di intervento:

#### Manutenzione Ordinaria e Straordinaria:

interventi volti alla conservazione e al ripristino dell'efficienza dell'immobile.

#### Restauro e Risanamento Conservativo:



opere finalizzate alla conservazione dell'organismo edilizio e alla sua funzionalità.

Ristrutturazione Edilizia:

nei limiti dei volumi esistenti e nel rispetto delle norme tecniche di attuazione del P.P.

Riqualificazione Urbanistica:

interventi consentiti dalle vigenti Leggi Regionali, limitatamente alle singole unità abitative.

Nota Bene: Qualsiasi intervento resta in ogni caso subordinato al rispetto delle prescrizioni e degli eventuali pareri vincolanti emessi dal Ministero della Cultura (ex Ministero dei Beni Culturali), qualora gravino vincoli di tutela sull'area o sul manufatto.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Dopo aver acquisito, copia della documentazione progettuale presso l'archivio dell'ufficio tecnico il c.t.u. pone a conoscenza quanto segue:\*\*\*\*\*

L'unità immobiliare di cui alla presente procedura esecutiva è stata realizzata, previa presentazione ed approvazione di un primo elaborato progettuale in data 10/11/1984 con Concessione Edilizia N°57 con Prot. 1720 pratica n°5114/84 finalizzato alla realizzazione di una palazzina plurifamiliare

Successiva presentazione di un Progetto in VCO per il quale è stato Rilasciato Permesso di Costruire n° 57/84/VCO/85 del 12/04/1985 prot. 4020 rilasciato con effettiva approvazione in data 25/05/1985 p dalla visione del fascicolo il ctu conferma che per la medesima palazzina l'amministrazione comunale non ha rilasciato nessun tipo di atto autorizzativo riconducibile alla certificazione di abitabilità oggi definita agibilità.

## VINCOLI

Da verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico , ed altresì in concomitanza al nuovo P.R.G. , il c.t.u. ribadisce che il suddetto stabile ed in particolare le due unità Imm.ri oggetto di esecuzione non sono sottoposti alle disposizioni previste nel D. Lgs 1497 e smi attualmente ricomprese nella L.R. 42/10 in materia di Vicolo ambientali e paesaggistici .

### **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.

dalle verifiche ed accertamenti eseguiti in sede di sopralluogo in concomitanza al Delegato Avv.to R.P. Innocca . il c.t.u. dopo aver eseguiti accertamenti attraverso rilevazioni visive , metriche e fotografiche , ritiene che per la medesima unità non sono presenti elementi, parti murarie e/o porzioni dell'immobile eseguite eventualmente di difformità al progetto regolarmente autorizzato.

l'accertamento in sede di sopralluogo ha di fatto restituito un immagine di una porzione Imm.re (app.to P1° Int.12) ultimata e perfettamente agibile , di fatto conforme per dimensioni e sagoma a quella indicata nei vari elaborati grafici ed in ultimo al VCO in ordine di tempo e corrispondente alla scheda planimetrica catastale .

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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



## Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 580,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.865,42

Importo spese straordinarie già deliberate: € 123,26

Per quanto concerne gli oneri condominiali e le spese relative alla gestione ordinaria del condominio poste a carico della porzione Imm.re eseguita, la stessa secondo quanto affermato dall'Amm.re pro-tempore il Sig. [REDACTED] ammontano annualmente a circa 580 euro salvo congruagli e/o eventuali spese straordinarie ricomprese nell'approvazione del Bilancio Consuntivo di fine gestione.

L'importo posto a carico delle singole unità e in particolare per l'appartamento di cui in oggetto per la gestione ordinaria e straordinaria del condominio viene estrapolato dalle tabelle millesimali suddivise in:

Tab. A Prop. Generale

Tab. B Prop. Autoclave

Tab. C Prop. Scale

Tab. D Prop. Ascensore

Tab. a Consumo "Acqua e Depurazione"

Tab. Paritetica Acqua per il servizio di lettura e ripartizione costo per singola unità

Tabelle approvate dal condominio e allo stato dei luoghi Vigenti.

più esattamente:

Tab. A Prop. Generale per Millesimi 22,06

Tab. B Prop. Autoclave per Millesimi 22,06

Tab. C Prop. Scale per Millesimi 15,96

Tab. D Prop. Ascensore per ascensore 9,09

Tab. a Consumo "Acqua e Depurazione" senza Millesimi Costo desunto dal singolo consumo serc. 2025 € 280,76

Tab. Paritetica Acqua per il servizio di lettura e ripartizione costo per singola unità per Millesimi 1,00

IN OGNI CASO A RIPROVA DI QUANTO SOPRA INDICATO SARA' CURA DEL C.T.U. ALLEGARE ALLA PRESENTE PERIZIA ESTIMATIVA COPIA INTEGRALE DEL REGOLAMENTO DEL CONDOMINIO IN CUI E UBICATO L'APPARTAMENTO DENOMINATO "COND. F. Rosselli 39"

il c.t.u. ritiene opportuno far presente così come confermato dall'amm.re pro-tempore e da documentazione depositata all'interno del fascicolo, che la suddetta amm.ne condominiale vanta al momento nei confronti dell'esecutato e nello specifico per l'unità imm.re oggetto del procedimento esecutivo in atto, somme a credito derivanti da mancati pagamenti delle quote condominiali di cui nello specifico:\*\*\*\*\*

a carico della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* 1. Esercizi Condominiali Ordinari Consuntivo al 01/05/2025 la Somma di €. 4.742,16

1. Esercizi Condominiali Straordinari RIFACIMENTO CANCELLO CARRABILE E PEDONALE la Somma di €. 39,43

1. Esercizi Condominiali Straordinari LAVORI TRAVI E PILASTRI la Somma di €. 83,83

=====

IMPORTO DOVUTO € 4.865,42

a Carico Della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

1. Esercizi Condominiali Ordinari per l'esercizio del 2025/26

somme dovute €. 926,88

somme versate €. 753,64

somme scadute €. 173,24

A CARICO DELLA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e per essa dell'attuale occupante

=====

IMPORTO DOVUTO € 173,24



In sede di determinazione del valore di stima dell'immobile, il CTU procederà alla decurtazione dal valore di mercato dell'importo di € 4.865,42 corrispondente alle quote ordinarie e straordinarie poste a carico della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esercizi consuntivati al 01/05/2025).

Tale decurtazione si rende necessaria in quanto trattasi di oneri condominiali maturati in capo al debitore esecutato e che gravano sull'immobile come onere reale non eliminabile nel corso del procedimento esecutivo.

Si precisa, al riguardo, che alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di attuale occupante dell'immobile, spetterà il pagamento delle quote condominiali per un importo complessivo di € 926,88, di cui ha già versato € 753.64. Il saldo residuo di € 173.24 resterà pertanto a suo esclusivo carico per tutta la durata dell'effettiva occupazione del medesimo immobile.

Nell'individuazione del più probabile valore mensile di mercato, il CTU avrà cura di inserire anche il costo mensile relativo alla gestione ordinaria del Condominio, in modo da riflettere correttamente gli oneri condominiali ordinari che gravano sull'immobile.

Resta inteso che tutti gli importi relativi alle quote ordinarie e straordinarie saranno evidenziati nella relazione di stima con indicazione della loro specifica imputazione soggettiva, al fine di garantire la massima trasparenza nei confronti degli eventuali offerenti.

A tal fine sarà allegata copia della documentazione acquisita dall'Amministratore pro-tempore.

In relazione alla perdurante occupazione dell'immobile da parte della Sig.ra Sara Arbore, il CTU ritiene opportuno precisare all'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione che l'occupante si è dichiarata disponibile a corrispondere un'indennità di occupazione a beneficio della procedura esecutiva e per questo a riconoscere ed ad ottemperare al pagamento delle quote condominiali riferito a tutto il periodo di utilizzo ed occupazione dell'immobile.

Al riguardo, il CTU condivide l'opportunità di stabilire una congrua indennità di occupazione, ritenendo che tale soluzione consentirebbe di tutelare adeguatamente l'immobile dai rischi connessi a un'eventuale liberazione anticipata (quali incuria, atti vandalici o danni derivanti da un immobile lasciato vuoto), garantendo al contempo un beneficio economico diretto alla procedura.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Fratelli Rosselli 39, edificio U , scala U, interno 12, piano 1°

DESCRIZIONE Appartamento posto al piano primo interno 12, inserito all'interno di una palazzina residenziale su più livelli, composto – come da planimetria catastale allegata – da: piccolo ingresso, disimpegno, soggiorno con angolo cottura/cucina abitabile, due camere da letto, un bagno e n. 3 balconi esterni accessibili direttamente dai rispettivi vani (soggiorno e camere). È possibile accedere alle parti comuni (cortile, vano scala, rampa carrabile) mediante cancello pedonale/carrabile posto a margine della proprietà. \*La porzione abitativa risulta di proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma (RM), codice fiscale [REDACTED], per l'intero (proprietà 1/1)\*\*, come risultante dalla visura storica catastale aggiornata al 03/02/2026 (Foglio 31 – Particella 214 – Subalterno 19).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 214, Sub. 19, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 114.000,00

STIMA IMM.RE

Il valore commerciale del bene pignorato 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

A fronte delle indicazioni sopra riportate, tenuto conto delle notizie assunte nell'indagine preventiva, ed in funzione delle reali quotazioni di mercato nella zona in cui insiste la porzione imm.re oggetto di esecuzione immobiliare le quotazioni indicate dall'OMI si attestano:

Sup. Commerciale Valore espresso al mq.: unica fascia 1400/2000,00

Tuttavia da indagini di mercato aggiornate al febbraio/marzo 2026 (fonti Immobiliare.it, Idealista e dati zonali Ponserico-Cretarossa/Scacciapensieri), il prezzo medio richiesto per appartamenti residenziali nella zona è compreso tra € 1.898 e € 2.100 al metro quadro.

Il c.t.u. ritiene che le indicazioni riportate Dall'OMI, siano di fatto leggermente inferiori al reale costo riferito al mq. preso atto della struttura, della tipologia costruttiva, della soluzione tecnica/architettonica dell'intero Complesso Imm.re e non ultimo l'epoca di realizzazione relativamente recente oltre alla effettiva rifinitura interna all'unità Imm.re in oggetto.

pertanto alla luce di tutto ciò, per la suddetta unità sopra descritta il c.t.u. ritiene si debba prendere in considerazione i valori di riferimento pubblicati su gli annunci di Vendita il quale verosimilmente rappresenta il più probabile valore unitario di mercato dato atto che lo stesso per tipologia dislocazione e potenzialità commerciale non si discosta poi molto dalle unità abitative collocate nelle immediate vicinanze.

Il perito ritiene pertanto congruo al fine di non svalutare il valore Imm.re della medesima porzione Imm.re applicare un valore unitario medio al mq. pari ad €. 2000,00.

Al valore unitario per mq. Verranno applicati i seguenti coefficienti atti ad decurtare ulteriormente il valore commerciale, più esattamente:\*\*\*\*\*

COEFFICIENTE DI UTILIZZO \*\*\*\*\*

1,00 per superfici abitabili (appartamento); \*\*\*\*\*

Coefficienti di destinazione d'uso (SUPERFICI):\*\*\*\*\*

1,00 per superfici abitabili (abitazioni)\*\*\*\*\*

0,60 per superfici non abitabili (Terrazzi, balconi, verande ecc)

Coefficienti di Funzionalità \*\*\*\*\*

1,00 per Sup. Utili \*\*\*\*\*

0,80 per Sup. non residenziali\*\*\*\*\*

Coefficienti di piano \*\*\*\*\*

1.00 per piani 1, \*\*\*\*\*

Coefficienti di Vetustà \*\*\*\*\*

0,85 Abitazione, con riferimento alle Tabelle in ragione dello stato di conservazione descritto nel quesito specifico

### LOTTO N°1 Unico

ABITAZIONE Via F. Rosselli n° 39 P.1 fg.31 part.lla 214 sub.19 Int. 12

Sup. Lorda (Abitazione) = mq. 42.40\*\*\*

Sup.non Resid.(Balconi) mq.13.27 x 0,25 = mq. 3.32

Superficie totale ragguagliata = mq. 45.72\*\*\*

incidenza Condominiale 15% = mq. 6.86\*\*

Superficie totale = mq. 52,58\*\*\*



Determinazione del Coefficiente complessivo \*\*\*\*\*

$$1,00+1,00+0,60+1,00+0,85+1,00= 6,25/7= 0,8928$$

Valore dell'unità Commerciale (Abitazione) \*\*\*\*\*

$$\text{Sup. Ragg.ta } \text{€ } 2.000 \times (52,58 \text{ mq.}) \times 0,8928 = \text{€ } 93.886,85$$

**Importo totale valore Imm.le € 93.886,85**

All'importo sopra desunto si dovrà decurtare la somma che alla data odierna vanta l'amm.ne condominiale per la gestione ordinaria relativa agli ultimi due anni in ordine di tempo e comunque in riferimento alla chiusura dell'anno in corso, pari a circa € 4.865,42

### STIMA ANALITICA

A base della stima analitica vi è la Capitalizzazione dei redditi (R) che l'immobile può fornire. \*\*\*\*\*

Avremmo quindi che:  $R = R.p.l. - (Q + Imp + Amm.ne + Sf e Ines)$

Dove : \*\*\*\*\*

• R = Reddito annuo normale \*\*\*\*\*

• R.p.l. = Reddito padronale lordo \*\*\*\*\*

• Q = quote di reintegrazione, manutenzione e assicurazione

• Imp = Imposte e tributi vari \*\*\*\*\*

• Amm.ne = Spese di Amministrazione ; \*\*\*\*\*

• Sf e Ines = sfitto e inesigibilità; \*\*\*\*\*

R.p.l. = Ca + In = canone di affitto posticipato + interessi sulla cauzione.

ABITAZIONE Via F. Rosselli n° 39 P.1 fg.31 part.lla 214 sub.19 Int. 12

Nella valutazione ed individuazione del valore secondo il metodo analitico il c.t.u. ritiene opportuno in ragione delle dimensioni delle rifiniture interne e degli accessori di pertinenza direttamente collegati (Balconi esterni) di uso esclusivo all'unità immobiliare in oggetto, dopo un'ampia indagine di mercato, tenuto conto dei valori esperii dall'OMI e di quelli rilevati a fronte di una indagine di mercato i quali si attestano rispettivamente a :

1) OMI Valori Locazione (€/mq x mese) Min €6,0 -- Max €8.5

2) Mercato Imm.re Nucleo Urbano Valori Locazione (€/mq x mese) Min €6.5 -- Max €11.50

C.T.U. dopo una attenta analisi ritiene congruo applicare un valore medio ricavato tra la media dei valori minimi e massimi con rif.to alla Banca dati (OMI) e alla ricerca di mercato.

In applicazione a quanto descritti ritiene congruo un valore di locazione (€/mq x mese) pari ad €. 9.00 che ricondotto ad una dimensione di riferimento comprensiva della Superficie lorda e della superficie esterna ragguagliata di circa 52.57 mq. ammonta ad un canone mensile medio di € 473.13 . a cui aggiungere quota parte mensile gestione ordinaria del condominio pari ad € 48,33 corrispondenti a (580/12) per un importo complessivo mensile di €. 521.46 canone che il C.t.u. per praticità arrotonda ad €. 525,00

Avremmo quindi un R.p.l. pari ad un costo totale annuo di € 6.300,00\*\*\*\*\*

Spese medie annue a carico del proprietario\*\*\*\*\*

Quote ordinarie di manutenzione e assicurazione sul fabbricato pari a \*\*\*\*\*

Spese medie annue a carico del proprietario \*\*\*\*\*

Quote di manutenzione Ass.ne Fabbr. ,Amm.re ecc. pari al

Imposta su i tributi comunali (TASI -T.A.R.S.U. IMU ecc)

Spese di amministrazione condominiale annue

Sfitto e inesigibilità

$$6.300,00 \times 2,5 \% = \text{€ } 157,50$$

$$6.300,00 \times 15 \% = \text{€ } 945,00$$

$$6.300,00 \times 10 \% = \text{€ } 630,00$$

$$6.300,00 \times 10 \% = \text{€ } 630,00$$

=====

Spese medie annue € 2.362,50



Reddito annuo netto : \*\*\*\*\*

$R = R.p.l. - \text{Spese} = 6.300,00 - 2.362,50 = € 3.937,50$

Determinazione del valore : Per la capitalizzazione si assumerà un tasso(r) del 3 %. \*\*\*\*\*

$V_n = R / r = 3.937,50 : 0.03 = € 133.455,00$

Importo totale valore Imm.le €133.455,00

All'importo sopra desunto si dovrà decurtare la somma che alla data odierna vanta l'amm.ne condominiale per la gestione ordinaria relativa agli ultimi due anni in ordine di tempo e comunque in riferimento alla chiusura dell'anno in corso, pari a circa €. 4.865,42

#### VALORE CATASTALE

Il c.t.u. ritiene opportuno indicare rappresentativamente nella perizia il valore desunto dalla rendita Catastale riferita alla singola unità Immobiliare ,fermo restando che l'importo dedotto dal suddetto calcolo non è da considerarsi idoneo e pertanto non verrà inserito nella somma dei valori al fine di ottenere dalla media matematica il valore più congruo , in quanto l'importo desunto dal valore catastale oltre ad risultare spesso notevolmente discordante dai precedenti valori , non tiene conto in alcun modo dell'andamento di mercato, della zona in cui insiste il fabbricato nonché del loro reale stato di rifinitura esterna ed interna , incidendo così di fatto negativamente sul reale costo dell'unità immobiliare.\*\* pertanto è da ritenersi puramente indicativo

Lotto n1: Unico

ABITAZIONE Via F. Rosselli n° 39 P.1 fg.31 part.lla 214 sub.19 Int. 12

Fg.27 part.lla 214 Sub. 19 Categ. A/3 Cl. 3 Consist. 2.5 VANI Rend. €329.24

Valore Totale Catastale € 55.312,32

#### VALORE FINALE

Dagli importi sopra calcolati con esclusione del valore catastale si desume in definitiva che:

\*\*\*\*\*

2.1 Importo Stima Sintetica = € 93.886,85

2.2 Importo Stima Analitica = €133.455,00

=====

Valore Totale Stima € 227.341,85

Valore media di Stima € 227.341,85 : 2 = € 113.670,92

Somma che il C.T.U. ritiene congrua arrotondare per la disposizione all'incanto del Lotto n° 1 (Unico) ad: € 114.000,00 (Centoquattordicimila/00)

| Identificativo corpo                                                                                         | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Nettuno (RM) - Via Fratelli Rosselli 39, edificio U , scala U, interno 12, piano 1° | 52,58 mq                 | 2.000,00 €/mq   | € 114.000,00       | 100,00%          | € 114.000,00 |
| Valore di stima:                                                                                             |                          |                 |                    |                  | € 114.000,00 |

Valore di stima: € 114.000,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento                                                | Valore   | Tipo |
|------------------------------------------------------------------------|----------|------|
| spese Condominiali esercizio 2025                                      | 4.742,00 | €    |
| spese Condominiali RIFACIMENTO CANCELLO CARRABILE E PEDONALE Rate n° 2 | 39,00    | €    |
| spese Condominiali LAVORI TRAVI E PILASTRI                             | 83,00    | €    |

Valore finale di stima: € 109.136,00

Il valore di stima riferito al LOTTO UNICO costituito dalla sola unità abitativa posta al P.1° int. 12 è stato valutato adottando un primo criterio per Stima Diretta integrato da un secondo criterio attraverso una analisi analitica dei flussi con individuazione del coeff. di capitalizzazione del reddito.

l'individuazione del valore catastale è da ritenersi solo ed esclusivamente indicativo, in quanto lo stesso nell'espressione del valore catastale desunto dalla rendita non tiene in alcun conto dell'andamento commerciale, le caratteristiche estrinseche e/o intrinseche della porzione imm.re nonché della zona in cui risulta dislocato.  
Accade che spesso tale valore manifesta un ampia forbice soprattutto in difetto rispetto ai valori di mercato, rendendo di fatto il valore desunto su base catastale il più delle Volte inattendibile e soprattutto fuori dai valori di mercato e di probabile vendita

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.

Nettuno, li 26/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Carapellotti Giancarlo



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Fratelli Rosselli 39, edificio U , scala U, interno 12, piano 1°

DESCRIZIONE Appartamento posto al piano primo interno 12, inserito all'interno di una palazzina residenziale su più livelli, composto – come da planimetria catastale allegata – da: piccolo ingresso, disimpegno, soggiorno con angolo cottura/cucina abitabile, due camere da letto, un bagno e n. 3 balconi esterni accessibili direttamente dai rispettivi vani (soggiorno e camere). È possibile accedere alle parti comuni (cortile, vano scala, rampa carrabile) mediante cancello pedonale/carrabile posto a margine della proprietà. \*La porzione abitativa risulta di proprietà della società [REDACTED] con sede in [REDACTED], per l'intero (proprietà 1/1)\*\* , come risultante dalla visura storica catastale aggiornata al 03/02/2026 (Foglio 31 – Particella 214 – Subalterno 19).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 214, Sub. 19, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Inquadramento Urbanistico e Disciplina Interventistica Secondo il vigente Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Nettuno, l'immobile pignorato ricade all'interno della Zona "G" di completamento. Tale area è soggetta a Piano Particolareggiato (P.P.) e, nello specifico, risulta inserita nel Comparto 6 bis. Stato della Potenzialità Edificatoria Dal raffronto tra la disciplina urbanistica di zona e l'attuale stato dei luoghi, si rileva che la capacità edificatoria risulta integralmente esaurita. La volumetria di progetto è stata infatti completamente assorbita dal corpo di fabbrica esistente sin dalla fase di progettazione. Interventi Consentiti In ragione del totale saturamento degli indici urbanistici, sul fabbricato sono ammissibili esclusivamente le seguenti tipologie di intervento: Manutenzione Ordinaria e Straordinaria: interventi volti alla conservazione e al ripristino dell'efficienza dell'immobile. Restauro e Risanamento Conservativo: opere finalizzate alla conservazione dell'organismo edilizio e alla sua funzionalità. Ristrutturazione Edilizia: nei limiti dei volumi esistenti e nel rispetto delle norme tecniche di attuazione del P.P. Riqualificazione Urbanistica: interventi consentiti dalle vigenti Leggi Regionali, limitatamente alle singole unità abitative. Nota Bene: Qualsiasi intervento resta in ogni caso subordinato al rispetto delle prescrizioni e degli eventuali pareri vincolanti emessi dal Ministero della Cultura (ex Ministero dei Beni Culturali), qualora gravino vincoli di tutela sull'area o sul manufatto.

**Prezzo base d'asta: € 109.136,00**



# SCHEMA RIASSUNTIVO

## ESECUZIONE IMMOBILIARE 97/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 109.136,00

| Bene N° 1 - Appartamento |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |          |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|
| Ubicazione:              | Nettuno (RM) - Via Fratelli Rosselli 39, edificio U , scala U, interno 12, piano 1°                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |          |
| Diritto reale:           | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Quota      | 1/1      |
| Tipologia immobile:      | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 214, Sub. 19, Categoria A3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Superficie | 52,58 mq |
| Stato conservativo:      | <p>. Descrizione generale dell'immobile L'immobile è un appartamento residenziale di medie dimensioni, sviluppato su un unico piano, con distribuzione classica soggiorno-cucina-corridoio-camere-bagni. Le finiture e l'arredo sono tipicamente anni '80-'90, con uno stile classico-provenzale molto personalizzato e curato. Gli ambienti risultano abitati, puliti, ordinati e luminosi. Non si evidenziano danni strutturali, lesioni, infiltrazioni o segni di incuria gravi. Stato conservativo per elemento Pareti e soffitti Pareti: tinteggiate in tonalità pastello (verde acqua/nel soggiorno e zona giorno, rosa acceso nelle camere da letto). Si nota un'unica zona localizzata di degrado (circa 50x40 cm) sopra la vetrina bianca nel soggiorno (IMG_0159), dove l'intonaco è parzialmente mancante e lascia intravedere il sottofondo (probabile intervento di manutenzione in corso o pregresso di piccola entità). Soffitti: bianchi, piani, in buono stato, con modanature perimetrali e lampadari tradizionali. Pavimenti Piastrelle in gres ceramica di medio formato, colore beige/marrone chiaro con fughe in buono stato. Nessun segno di distacco, crepe o usura eccessiva. Infissi Finestre con serramenti in alluminio a doppio battente e vetri semplici. Tende decorative (viola nella camera rosa, bianche o a pacchetto altrove). Porte interne in legno marrone con maniglie tradizionali. Stato generale: funzionale, senza evidenti deformazioni o problemi di chiusura. Impianti Impianto elettrico: visibile con prese e interruttori tradizionali; non si notano quadri o cablaggi a vista in cattivo stato. Impianto di riscaldamento: inesistente. Non sono presenti elementi radianti (termosifoni), né caldaia murale o impianto centralizzato. Il riscaldamento viene garantito esclusivamente da un presunto condizionatore posto sulla parete del soggiorno (al momento del sopralluogo rimosso) e da stufe elettriche portatili. Produzione di Acqua Calda Sanitaria (ACS): assicurata da un boiler elettrico murato nel bagno (visibile nelle immagini IMG_0155 e IMG_0154). Fornitura gas: per la cucina viene garantita esclusivamente da bombola GPL (non è presente allacciamento alla rete gas metano). Aerazione: finestre e porta-finestra con accesso a balcone/terrazzo. Cucina e zona giorno (IMG_0159, IMG_0161, IMG_0158) Cucina a vista con mobili bianchi laccati, piano lavoro in laminato, elettrodomestici (frigo, forno, lavastoviglie) in buono stato d'uso. Divano in tessuto verde petrolio, tavolino bianco, vetrina curva bianca con marmo: arredi datati ma perfettamente conservati e privi di segni di usura rilevanti. Camera da letto (IMG_0150, IMG_0152, IMG_0161) Camera caratterizzata da tinteggio rosa intenso e arredi molto personali (letto in ferro battuto nero, copriletto in raso rosa trapuntato, armadio a 4 ante in legno chiaro, numerosi quadri e foto di famiglia). Stato conservativo Buono; gli ambienti risultano curati e privi di umidità o muffa. Servizio Igienico (IMG_0155 e IMG_0154) Bagno principale: piastrelle mosaico rosa/beige su pareti e pavimento, WC, bidet, lavabo, finestra con tenda. Bagno di servizio/lavanderia: lavatrice integrata, specchio con cornice bianca, armadietto a specchio, scaldabagno. Entrambi i bagni sono funzionali e puliti, con dimensioni contenute tipiche degli immobili d'epoca. Nessuna traccia di umidità, muffa o distacchi di piastrelle. Considerazioni finali L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione complessivo per un immobile presumibilmente costruito tra gli anni '70 e '90. La manutenzione ordinaria è costante e attenta (pulizia, ordine, piccoli interventi di ripristino) lo stabile tuttavia in questi anni non sembra aver subito interventi conservativi ed opere di miglioria. Punti di forza: assenza di criticità strutturali o di degrado evidente ambienti luminosi e ben areati arredi e finiture originali ben conservati Punti di attenzione (non urgenti): piccolo ripristino intonaco nella zona sopra la vetrina del soggiorno finiture e impianti datati (sostituzione infissi e adeguamento impiantistico potrebbero migliorare l'efficienza energetica) assenza totale di impianto di riscaldamento fisso bagni di dimensioni ridotte, tipici dell'epoca</p> |            |          |
| Descrizione:             | DESCRIZIONE Appartamento posto al piano primo interno 12, inserito all'interno di una palazzina residenziale su più livelli, composto - come da planimetria catastale allegata - da: piccolo ingresso, disimpegno, soggiorno con angolo cottura/cucina abitabile, due camere da letto, un bagno e n. 3 balconi esterni accessibili direttamente dai rispettivi vani (soggiorno e camere). È possibile accedere alle parti comuni (cortile, vano scala, rampa carrabile) mediante cancello pedonale/carrabile posto a margine della proprietà. *La porzione abitativa risulta di proprietà della società **** Omissis **** con sede in [REDACTED], per l'intero (proprietà 1/1)** , come risultante dalla visura storica catastale aggiornata al 03/02/2026 (Foglio 31 - Particella 214 - Subalterno 19).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |          |
| Vendita soggetta a IVA:  | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |            |          |
| Stato di occupazione:    | Occupato da terzi senza titolo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |          |



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia cessione Mutuo  
Iscritto a Roma il 26/09/2008  
Reg. gen. 56661 - Reg. part. 12037  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 100.000,00  
Rogante: Notaio A. Mosca  
Data: 22/09/2008  
N° repertorio: 79426  
N° raccolta: 18722  
Note: A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede [REDACTED] (Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]), contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] capitale € 100.000,00 Totale € 200.000,00 Durata 15 anni Grava su Nettuno Foglio 31 Particella 214 Sub. 19
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Trib. di Roma il 07/11/2014  
Reg. gen. 47828 - Reg. part. 6248  
Quota: 1/1  
Importo: € 540.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 5.400.000,00  
Rogante: Rich. Avv. M. Rossi  
Data: 30/09/2014  
N° repertorio: 22367  
N° raccolta: 2  
Note: A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede [REDACTED] (Richiedente: AVV. MARINA ROSSI VIA MONTE ZEBIO, N. 32 ROMA), contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] capitale C 476.622,37 Totale C 540.000,00 Grava su Nettuno Foglio 31 Particella 214 Sub. 19, Anzio Foglio 21 Particella 135 N.R. A margine risultano: \* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 20561/2785 DEL 03/05/2018 derivante da restrizione di beni del 01/12/2017 emesso da TRIBUNALE DI VELLETRI Sede VELLETRI (RM) Numero di repertorio 1347 Foglio 21 Particella 135
- **IPOTECA LEGALE** derivante da EQUITALIA SUD S.P.A  
Iscritto a Roma il 13/05/2015  
Reg. gen. 18438 - Reg. part. 2828  
Quota: 1/1  
Importo: € 68.773,63  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 137.547,26  
Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 12/05/2015



N° repertorio: 3841

N° raccolta: 9715

Note: A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede [REDACTED] (Domicilio ipotecario eletto

[REDACTED]), contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede [REDACTED]  
capitale fi 68.773,63 Totale € 137.547,26 Grava su Nettuno Foglio 31 Particella 214 Sub. 19

- **POTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da ADE

Iscritto a Roma il 15/03/2018

Reg. gen. 12044 - Reg. part. 1875

Quota: 1/1

Importo: € 51.233,21

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 102.466,42

Rogante: ADE

Data: 13/03/2018

N° repertorio: 11107

N° raccolta: 9718

Note: A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede [REDACTED] (Domicilio ipotecario eletto

[REDACTED]), contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede [REDACTED] Codice fiscale

[REDACTED] capitale C 51.233,21 Totale ( 102.466,42 Grava su Nettuno Foglio 31 Particella 214 Sub. 19

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a GIUDICE DI PACE DI VELLETRI il 06/08/2021

Reg. gen. 46197 - Reg. part. 7595

Quota: 1/1

Importo: € 1.960,86

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 5.000,00

Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Data: 04/12/2017

N° repertorio: 1183

Note: A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede [REDACTED] (Richiedente: \*\*\*\*

Omissis \*\*\*\* [REDACTED]), contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede [REDACTED] capitale C

1.960,86 Totale C 5.000,00 Grava su Nettuno Foglio 31 Particella 214 Sub. 19

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Trib. Velletri il 05/03/2025

Reg. gen. 12128 - Reg. part. 8624

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Sede [REDACTED] (Richiedente:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* [REDACTED]), contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede [REDACTED] Codice

fiscale [REDACTED] Grava su Nettuno Foglio 31 Particella 214 Sub. 19

