

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rinaldi Danilo, nell'Esecuzione Immobiliare 448/2024 del R.G.E.

promossa da

**\*\*omissis\*\***

contro

**\*\*omissis\*\***

## SOMMARIO

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico .....                                                     | 3  |
| Premessa .....                                                     | 3  |
| Lotto Unico .....                                                  | 4  |
| Descrizione .....                                                  | 5  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                       | 5  |
| Titolarità .....                                                   | 6  |
| Confini .....                                                      | 6  |
| Consistenza rilevata .....                                         | 6  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                   | 7  |
| Dati Catastali .....                                               | 8  |
| Stato conservativo .....                                           | 9  |
| Parti Comuni .....                                                 | 9  |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....                          | 9  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....                       | 10 |
| Stato di occupazione .....                                         | 11 |
| Provenienze Ventennali .....                                       | 12 |
| Formalità pregiudizievoli .....                                    | 12 |
| Normativa urbanistica .....                                        | 13 |
| Regolarità edilizia .....                                          | 14 |
| Vincoli od oneri condominiali .....                                | 18 |
| Stima / Formazione lotti .....                                     | 19 |
| <b>ELENCO ALLEGATI:</b> .....                                      | 23 |
| Riepilogo bando d'asta .....                                       | 24 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                           | 24 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 448/2024 del R.G.E. .... | 25 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 90.000,00</b> .....         | 25 |

## INCARICO

---

All'udienza del 25/09/2025, il sottoscritto Arch. Rinaldi Danilo, con studio in Piazza Santa Lucia 5 - 00049 - Velletri (RM), email arch.rinaldi@hotmail.com, PEC d.rinaldi@pec.archrm.it, Tel. 3485618276, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Appartamento in villino ubicato a Nettuno (RM) - Via Falzarego 3, interno 1, piano T-1 (Coord. Geografiche: 41.469315072077855, 12.650793731251307)

## LOTTO UNICO

---

Lotto unico, formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1**– Appartamento in villino ubicato a Nettuno (RM) - Via Falzarego 3, interno 1, piano T-1

## DESCRIZIONE

---

Porzione di villino sito in Nettuno, Via Falzarego n. 3, interno 1, disposto su due piani fuori terra con corte esclusiva annessa, facente parte di un edificio bifamiliare di maggiore estensione.

L'immobile è identificato in Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 20, particella 325, sub. 502 (al Catasto Terreni Foglio 20, part. 749), ed è attualmente così composto:

- Al piano terra da un locale di soggiorno, una camera, una piccola cucina e un bagno per una superficie lorda di circa 59,00 mq, oltre accessori esterni e corte pavimentata;

- Al piano primo, al quale si accede mediante una scala interna dal soggiorno, da una camera, un ripostiglio ed un bagno, per una superficie lorda di circa 36,00 mq, oltre un terrazzo scoperto.

La superficie convenzionale dell'abitazione, che comprende tutte le superfici ragguagliate mediante coefficienti riduttivi, è di complessivi 105,00 mq circa, come meglio dettagliata nella tabella delle consistenze.

Si accede alla proprietà mediante un cancello ad uso esclusivo.

Il lotto è sito in località "San Giacomo" del Comune di Nettuno, ed è caratterizzato da una buona presenza di servizi in generale ed attività commerciali di piccola e media struttura, un'edilizia di tipo residenziale estensiva, con villette e palazzine di media e piccola dimensione.

E' discreta la disponibilità di parcheggi liberi in zona, seppure sarebbe possibile accedere all'interno della corte esclusiva con mezzi di piccola misura e ciclomotori, mediante il cancello principale ad uso privato.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata nè finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

N.B. Si rimanda alla sezione "Regolarità Edilizia" della presente perizia per approfondimenti in merito alla regolarità e sanabilità del bene oggetto di Pignoramento.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Dalla lettura della Relazione Preliminare depositata dal professionista delegato, la documentazione risulta depositata tempestivamente il 18/11/2024 e la completezza della stessa nei confronti di tutti i comproprietari risulta regolare.

TITOLARITÀ

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

- **\*\*omissis\*\*** (Proprietà 1/1)

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

- **\*\*omissis\*\*** (Proprietà 1/1)

Alla data dell'acquisto il debitore esecutato ha dichiarato di essere di stato civile libero.

CONFINI

L'immobile confina con strada pubblica denominata Via Falzarego; con l'interno 2 posto in aderenza ed identificato al N.C.E.U. al Foglio 20, part. 325 sub. 503; con la particella 1445 del medesimo Foglio 20 riferita al Catasto Terreni, salvo altri.

CONSISTENZA RILEVATA

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 43,15 mq            | 59,45 mq            | 1            | 59,45 mq                    | 3,00 m  | Terra |
| Magazzino/Loc. Tecnico                | 9,35 mq             | 10,40 mq            | 0,20         | 2,08 mq                     | 2,20 m  | Terra |
| Corte pavimentata                     | 42,25 mq            | 45,50 mq            | 0,18         | 8,19 mq                     | 0,00 m  | Terra |
| Pianerottolo accesso                  | 1,90 mq             | 2,00 mq             | 0,25         | 0,50 mq                     | 0,00 m  | Terra |
| Scoperto retro                        | 2,00 mq             | 2,50 mq             | 0,15         | 0,38 mq                     | 0,00 m  | Terra |
| Abitazione                            | 21,80 mq            | 36,30 mq            | 0,80         | 29,04 mq                    | 2,80 m  | Primo |
| Terrazzo scoperto                     | 16,60 mq            | 21,10 mq            | 0,25         | 5,28 mq                     | 0,00 m  | Primo |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 104,92 mq                   |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                        | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 104,92 mq                   |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

N.B. Le superfici sopra calcolate si riferiscono a quelle rilevate dal sottoscritto CTU alla data del sopralluogo e non rispecchiano necessariamente le consistenze legittimate con regolare titolo edilizio comunale, anche in sanatoria.

Ai fini della stima del bene, verranno considerate solamente le superfici regolari o regolarizzabili, come meglio specificato nella sezione "Regolarità Edilizia" della presente relazione, o comunque verrà considerata la media tra le superfici regolarizzabili e quelle eventualmente oggetto di ripristino.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà   | Dati catastali                                                                                              |
|------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 10/02/1977 al 22/09/1977 | **omissis** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 20, Part. 325<br>Categoria P<br>Piano T                                    |
| Dal 22/09/1977 al 01/10/1977 | **omissis** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 20, Part. 325<br>Categoria P<br>Piano T                                    |
| Dal 22/09/1977 al 01/10/1977 | **omissis** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 20, Part. 325<br>Categoria P<br>Piano T                                    |
| Dal 22/09/1977 al 27/10/1989 | **omissis** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 20, Part. 325<br>Categoria P<br>Piano T                                    |
| Dal 01/10/1977 al 19/03/1984 | **omissis** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 20, Part. 325<br>Categoria P<br>Piano T                                    |
| Dal 01/10/1977 al 27/10/1989 | **omissis** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 20, Part. 325<br>Categoria P<br>Piano T                                    |
| Dal 19/03/1984 al 22/09/1977 | **omissis** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 20, Part. 325<br>Categoria P<br>Piano T                                    |
| Dal 30/06/1987 al 10/02/1977 | **omissis** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 20, Part. 325<br>Categoria P<br>Piano T                                    |
| Dal 27/10/1989 al 22/09/1977 | **omissis** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 20, Part. 325<br>Categoria P<br>Piano T                                    |
| Dal 27/10/1989 al 23/02/2007 | **omissis** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 20, Part. 325, Sub. 502<br>Categoria A7<br>Cl.3, Cons. 2,5 vani<br>Piano T |
| Dal 23/02/2007 al 27/09/2025 | **omissis** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 20, Part. 325, Sub. 502                                                    |

|  |  |                                                                                              |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | Categoria A7<br>Cl.3, Cons. 2,5<br>Superficie catastale 52 mq<br>Rendita € 400,25<br>Piano T |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------|

Attualmente i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Antecedentemente all'impianto meccanografico, come risulta dalla Visura Storica allegata, l'immobile era accatastato con i seguenti identificativi:

Tipo "P", Anno 1977, Protocollo 4954, Partita 1942 Mod. 58, FRAZIONAMENTO del 22/09/1977 in atti dal 07/12/1988 (n. 4954/1977).

Si evidenziano numerose rettifiche e volture d'ufficio in visura.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 20     | 325   | 502  |                     | A7        | 3      | 2,5         | 52 mq                | 400,25 € | T     |          |

### Corrispondenza catastale

#### Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi rilevato.

Si rileva inoltre incongruenza tra il numero di particella riportato in Catasto Terreni e in Catasto Fabbricati, rispettivamente part. n. 749 e part. n. 325.

Per quanto riguarda l'ultima planimetria presente in Catasto Fabbricati, prot. 4954 del 22/09/1977, si rileva quanto segue:

**- Rispetto a quanto rilevato dallo scrivente risulta del tutto mancante il piano primo;**

**- Risultano importanti difformità sia interne, sia di volumetria, riscontrate in ampliamento rispetto al volume originario con chiusura del portico antistante ed ulteriore ampliamento in avanti verso Via Falzarego, la realizzazione di un locale magazzino retrostante l'abitazione e posto a confine sul lato nord-ovest.**

Considerato che risulta attualmente incerta la sanabilità di tali opere, riscontrate in difformità dal titolo edilizio

originario del 1961, il sottoscritto si esime dal presentare aggiornamento catastale.

La presentazione del Do.c.fa. per ampliamento e variazione degli spazi interni, sarà eventualmente presentata a spese e cure dell'aggiudicatario solo successivamente alla regolarizzazione o rimessa in pristino delle difformità riscontrate, qualora il titolo edilizio in sanatoria non risultasse ottenibile.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si presenta alla data del sopralluogo in stato conservativo **scadente**, sia internamente, sia esternamente:

- All'interno sono evidenti le tracce di umidità e/o infiltrazioni provenienti dal tetto di copertura, come risultano evidenti le opere di manutenzione idraulica effettuate al piano terra in prossimità del bagno e della cucina, con sostituzione di pavimenti di differente tipo rispetto all'originario in prossimità delle tracce eseguite a pavimento, o assenza del pavimento, rimpiazzato da lisciata di cemento o collante.

Risultano presenti anche al piano terra, tracce di umidità in prossimità degli angoli tra soffitto e muratura perimetrale, con evidenti difetti al controsoffitto in alcune camere; l'impiantistica elettrica risulta anch'essa scadente con cavi a fittubo non sfilabili, che necessitano di messa a norma.

- All'esterno, si evidenziano scrostamenti e distacchi di tinteggiature ed intonaci, con vistose macchie di umidità alle pareti;

Si denotano difetti alle pavimentazioni esterne, con mattonelle di clinker distaccate, frantumate o rattoppate con cemento a vista;

Sono presenti difetti e scrostamenti agli infissi in legno, distacco di intonaci ai muretti di confine, etc.

In generale l'immobile necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, al fine di ripristinare lo stato di salubrità e abitabilità degli ambienti, piuttosto carente.

## PARTI COMUNI

---

Dalla lettura dell'Atto di Compravendita del 01/10/1977 Rep. 38914, non risultano parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

A seguito colloquio presso gli uffici tecnici del Comune di Nettuno, si comunica che allo stato attuale il suddetto Comune non rilascia attestazioni di esistenza/inesistenza o avvenuta liquidazione di eventuali Usi Civici che fossero ricadenti sul terreno e sull'immobile oggetto di pignoramento.

Tale attestazione potrà essere rilasciata dal Comune solamente a seguito di deposito di una relazione redatta da un perito demaniale, per cui lo scrivente si ritiene esonerato dall'effettuare ulteriori verifiche in merito, onerando l'acquirente di eventuali ulteriori verifiche, se risulteranno necessarie.

Dalla lettura dell'Atto di Compravendita e delle visure storiche catastali, non si evince l'esistenza di livelli, usi

civici, servitù e quant'altro ivi riscontrabile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **Fondazioni:**

Non ispezionabili, probabilmente continue a sacco o a cavo andante in schegge di tufo, come da collaudo del 15 dicembre 1961 in atti;

### **Esposizione:**

Plurima, da sud-est a sud-ovest;

### **Altezza interna utile:**

H. 3,00 m il piano terra;

H. variabile il piano primo, da 2,55 m a 3,17m circa;

### **Strutture verticali:**

In muratura di blocchetti di tufo squadrati e intonacati; da ristrutturare esternamente gli intonaci e le tinteggiature;

### **Solai:**

Il laterocemento armato con nervature parallele tipo S.A.P., travetti armati con 3 tondini inferiori diam. 6mm + 2 tondini superiori diam. 4mm, cordolo perimetrale armato, come da collaudo del 15 dicembre 1961;

### **Copertura:**

In parte a terrazzo calpestabile, in parte a doppia falda;

### **Manto di copertura:**

In tegole in cotto non coibentato; Da verificare la presenza della guaina di impermeabilizzazione ed il suo stato di manutenzione attuale;

### **Pareti esterne:**

Intonacate e tinteggiate, con evidenti macchie di umidità, distacco di tinteggiature e parti d'intonaco;

### **Pareti interne:**

Intonacate e tinteggiate, con evidenti macchie di umidità ai soffitti ed in prossimità dei ponti termici, formazione di muffe e macchie derivanti da condensa interstiziale o interna ai locali; Da verificare eventuali infiltrazioni dal tetto di copertura e dalla terrazza; Rivestimenti di vario tipo nei bagni e nella zona cucina al piano terra;

### **Pavimentazione interna:**

Ammalorata e con presenza di rattoppi effettuati in economia, con chiusura di tracce a pavimento senza sostituzione delle piastrelle; Pavimentazione originaria in monocottura di differenti formati, in cattivo stato manutentivo;

### **Infissi esterni:**

Al piano terra in alluminio e doppio vetro semplice, con persiane in legno;

Al piano primo in legno e vetro singolo, sempre con persiane in legno;

Infissi datati e per lo più da restaurare o sostituire;

**Infissi interni:**

Porte tamburate o legno con ante al battente;

**Scale interne:**

Rivestite in legno, realizzate probabilmente in muratura o con soletta gettata di c.a.;

**Impianto elettrico:**

Del tipo sottotraccia a fil-tubo, non sfilabile, senza corrugati autoestinguenti, privo di Dichiarazione di Conformità ai sensi del D. 37/08;

**Impianto idrico:**

Sottotraccia, da verificare lo stato manutentivo e la funzionalità; Approvvigionamento da Acqualatina SPA; scarico fognario comunale su conduttura pubblica;

**Impianto termico:**

Impianto tradizionale ad anello con condutture sottotraccia non coibentate, caldaia standard o a condensazione da 24kW nel locale retrostante, di nuova installazione e radiatori in rame o acciaio originali dell'epoca di edificazione;

**Altri impianti:**

Nessuno da segnalare;

**Terreno esclusivo:**

Corte esclusiva scoperta e pavimentata, antistante l'immobile;

**Posto auto:**

Possibilità di introdurre un'auto di piccola misura o motociclo dal cancello privato di accesso da Via Falzarego 3;

**Soffitta, cantina o simili:**

Magazzino realizzato a confine senza titolo edilizio;

**Dotazioni condominiali:**

Non risulta costituito un condominio;

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dal debitore sig \*\*omissis\*\* .

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo        | Proprietà   | Atti                |            |               |             |
|----------------|-------------|---------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 01/10/1977 | **omissis** | Compravendita       |            |               |             |
|                |             | Rogante             | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |             | Notaio Luigi Romano | 01/10/1977 | 38914         | 3416        |
|                |             | Trascrizione        |            |               |             |
|                |             | Presso              | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |             | Ufficio di ROMA 2   | 05/10/1977 | 20833         | 17126       |
|                |             | Registrazione       |            |               |             |
|                |             | Presso              | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                |             |                     |            |               |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza verrà allegato alla presente Relazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Velletri il 04/07/2019  
Reg. gen. 33922 - Reg. part. 5787  
Importo: € 33.750,00  
A favore di \*\*omissis\*\*  
Contro \*\*omissis\*\*  
Capitale: € 21.826,52

Trascrizioni

- Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Velletri il 14/11/2024  
Reg. gen. 61220 - Reg. part. 44710  
A favore di \*\*omissis\*\*  
Contro \*\*omissis\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile ricade all'interno delle Zone "E1 - case con giardino" del PRG del Comune di Nettuno. Tali zone sono normate dall'art. 15 delle NTA di P.R.G. AGGIORNATO CON DGRL n° 568 del 22/5/1973 E DGRL n° 647 del 12/2/1985, di cui si riporta un estratto:

### **Art. 15**

#### **ZONA E1 : Case con giardino**

*Tale zona riguarda aree non edificate o edificate solo parzialmente con tipo edilizio estensivo, sia nel centro urbano che nei nuclei extra- urbani.*

*In questa zona è consentita la costruzione di edifici isolati di carattere residenziale, contornati da spazi liberi sistemati a giardino, con le seguenti caratteristiche:*

*a) La superficie coperta non deve superare  $\frac{1}{4}$  dell'area del lotto, al netto di strade e non può essere inferiore a mq. 700;*

*sistemazione avvenuta;*

*c) Il piano attico dovrà avere una altezza non maggiore di ml. 3,50 ed una superficie non maggiore dei  $\frac{2}{3}$  dell'area coperta del lotto;*

*d) L'indice di edificabilità fondiario deve comunque essere contenuto nel valore di 2,00 mc/mq.*

*e) I distacchi da filo stradale e dai confini devono essere pari almeno a ml. 5,00;*

*f) La dimensione minima del lotto può essere ridotta a mq. 500, ferme restando le altre caratteristiche, qualora la proprietà anteriore al 1° febbraio 1964, non comprenda altri lotti limitrofi accorpabili ai fini del raggiungimento della superficie minima indicata al punto a);*

*g) Per la zona prospiciente in Viale della Vittoria e quella compresa tra Via Cisterna ed il fosso della Loricina è consentita una altezza massima di ml. 10,50 più attico con le stesse prescrizioni di cui ai punti a), c), d), e) del presente articolo.*

*eventuali dimensioni massime e minime dei lotti.*

*Le costruzioni esistenti che superassero i limiti ammessi dal presente articolo potranno essere restaurate o trasformate mantenendo l'attuale cubatura, purché la domanda della relativa licenza contenga adeguata documentazione sulla consistenza attuale e, comunque, preceda la demolizione del manufatto esistente.*

Si premette che dalla lettura o dell'Atto di Compravendita del 1977 con il quale l'attuale proprietario veniva in possesso del bene, non si evincono titoli edilizi, né precedentemente rilasciati, né in corso di rilascio, tantomeno viene dichiarato l'immobile ante 1967 (Legge Ponte).

Lo scrivente, a seguito di Accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, di tipo generico ed effettuato sulla base della documentazione catastale, toponomastica e per nominativi anche pregressi degli intestatari, ha potuto visionare inizialmente due fascicoli, intestati il primo al sig. **\*\*omissis\*\***, il secondo al sig. **\*\*omissis\*\***, entrambi precedenti possessori del bene come da visura storica catastale allegata, ed un terzo fascicolo a seguito di consegna di documenti da parte del debitore.

Dallo studio dei fascicoli, emerge quanto segue.

### **Fascicolo n. 1- pratiche 1451/bis (villino "M") e 1451/ter (villino "G").**

Risulta rilasciata inizialmente:

- **Licenza per la realizzazione di una palazzina il 12 dicembre 1961** intestata al sig. **\*\*omissis\*\***, in seguito a parere emesso dall'Ufficio Tecnico Comunale del Sindaco per Sanatoria sulla Domanda n. 13950 del 30 novembre 1961, Denuncia Opere Edili riguardante il *"progetto di nuova costruzione di casetta al piano terreno"*, **prot. di arrivo n. 14384, Licenza 1451/TER;**

Il fabbricato era inizialmente previsto come edificio unifamiliare al solo piano terra, composto da tre vani oltre accessori.

I dati catastali riportati sulla Denuncia di Opere Edili del 12 dicembre 1961, risultano incoerenti con gli attuali, e precisamente viene riportato il Foglio 22, part. 215 (da una verifica sulla mappa catastale risulta un immobile sito in Via Scipione Borghese, per cui si presume trattasi di refuso, e di comunque proprietà di terzi).

- **Certificato di Abitabilità, Pratica n. 1451/ter in data 14 dicembre 1961** a seguito di Domanda del 12-12-1961;

Risulta rilasciato ulteriore **Certificato** con indicate le date di inizio e fine lavori rispettivamente al 15 gennaio 1961 e 16 maggio 1961, per lavori effettuati in economia.

### **Fascicolo n. 2) - Pratica 3926 del 1972.**

Il secondo fascicolo, intestato al sig. **\*\*omissis\*\*** e riportato al n. di **Pratica 3926**, riguarda invece una *"Domanda di Opere Edili"* presentata in data 31 marzo 1972, prot. 5294, che prevedeva il *"progetto di ampliamento e trasformazione di un villino"*, ubicato in Via Falzarego sc, distinto al Foglio 20 (si omette qui la particella catastale);

In merito a tale domanda, la Commissione Edilizia esprimeva parere favorevole per quanto riguardava la *"veranda esistente"* all'epoca, mentre esprimeva parere contrario per la sopraelevazione.

La sanatoria dell'ampliamento della veranda, veniva inoltre rilasciata a condizione che venisse demolita "la parte di fabbricato o di opere eseguite al I° piano", cosa di fatto mai avvenuta.

Per tale fascicolo edilizio riguardante la pratica di ampliamento e sopraelevazione dunque, non risulta rilasciato nessun titolo, **per cui è da ritenersi completamente rigettata o decaduta la domanda di Licenza in oggetto.**

### **Fascicolo n. 3) - Condonò Edilizio - Legge 47/85.**

A seguito di ulteriore approfondimento presso il SUE di Nettuno, e soprattutto a seguito della consegna della documentazione da parte del debitore durante le operazioni peritali allo scrivente, si è potuto prendere visione di un ulteriore fascicolo di Condono Edilizio, inizialmente non fornito dall' UTC, riguardante la Legge n. 47 del 28 febbraio 1985.

Risulta quindi depositata in atti dell'Ufficio Tecnico Comunale, **Domanda di Condono Mod. 47/85-A prot. n. 5165, del 23 agosto 1986** ed intestata all'attuale proprietario e debitore, sig. **\*\*omissis\*\*** .

I dati dell'immobile risultano in parte corretti per quanto riguarda la localizzazione (Via Falzarego 3, Nettuno) e l'intestatario risulta coincidere con quello attuale nonché debitore pignorato, ma risultano errati i dati catastali (Foglio 20, part. 522), che in fase di colloquio informale venivano appunto contestati dall'istruttore tecnico comunale.

Da una ricerca sull'attuale mappa del C.T. e sull'originale mappa d'impianto, la particella 522 risulterebbe localizzata in Via Sila, in Nettuno, e non sembrerebbe riconducibile all'intestatario della domanda di condono, per cui si pensa che si tratti anche qui di un semplice refuso in fase di compilazione della domanda da parte del titolare.

Le attuali consistenze rilevate, risultano d'altronde abbastanza coerenti con le superfici utili riportate sulla modulistica di Condono, come anche accertato dall'Istruttore Tecnico. Generalmente tali superfici sono soggette a piccole tolleranze in fase di definizione della Domanda, a seguito di deposito di un grafico definitivo quotato.

Il Comune di Nettuno ha assegnato alla suddetta **Domanda di Condono, la Pratica n. 5165**, chiedendo quindi integrazioni documentali già nel 2005, **al quale però non si è mai dato seguito.**

Infatti, ad eccezione di alcuni bollettini di pagamento per oblazioni di abusivismo edilizio, già presenti alla data della domanda, che ammontano a Lire 451.000,00 + Lire 451.000,00 + Lire 451.000,00 + Lire 93.000,00 + Lire 54.000,00 per un totale di Lire 1.500.000,00 , **nessuna integrazione risulta effettuata al fine del rilascio del titolo in sanatoria, allo stato attuale.**

**Nello specifico veniva richiesto il pagamento di un conguaglio di € 1.213,67 oltre la seguente documentazione:**

- *Progetto;*
- *Fotografie dell'abuso;*
- *Atto notorio prima casa;*
- *Atto notorio periodo dell'abuso;*
- *Accatastamento;*
- *Scheda parametrica.*

#### ***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.

## **CORRISPONDENZA CON L'ULTIMO TITOLO EDILIZIO:**

**Non esiste corrispondenza tra l'unico titolo rilasciato (Licenza Edilizia del 12 dicembre 1961) e lo stato dei luoghi rilevato.**

Nello specifico risulta realizzato in maniera completamente abusiva l'intero piano primo, e l'ampliamento al piano terra (chiusura veranda antistante l'immobile, ulteriore ampliamento avanzante verso Via Falzarego, realizzazione ex novo di magazzino retrostante);

Si rilevano tali opere quindi in **totale difformità dal titolo**.

Sono riscontrate difformità dei prospetti e di volumetria superiore al 15%, oltre ad opere interne per diversa distribuzione, opere anche strutturali alle murature perimetrali ed interne, realizzazione di una scala di collegamento interna, modifiche agli infissi e ai prospetti, oltre al frazionamento da una a due unità abitative autonome, ovvero gli attuali interni 1 e 2, subb. 502 e 503 del villino bifamiliare attuale.

Tale frazionamento, viene riportato in Visura Storica come segue:

FRAZIONAMENTO del 22/09/1977 in atti dal 24/11/1999, FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI, e risulta anche dalla scheda di accatastamento citata nell'Atto di Compravendita, notaio Luigi e Romano del 1 ottobre 1977, rispetto al quale risulta precedente e funzionale alla vendita separata del sub. 502, interno 1.

A parere dello scrivente, stante la Domanda di Condono Edilizio presentata nel 1986 ai sensi della Legge 47/85 ancora in corso di definizione, e fintanto che la stessa non viene dichiarata improcedibile o rigettata dall'UTC come per prassi, sarà possibile integrare la documentazione richiesta dal Comune, a condizione di si dimostrino rettificabili le piccole incongruenze relative ai dati catastali riscontrate, come sopra indicato, il che non è comunque possibile garantire da parte dello scrivente CTU.

**La procedibilità della pratica, potrà infatti essere verificata solo all'esito dell'istruttoria completa da parte dell'UTC, con onere quindi da parte dell'aggiudicatario di integrazione, rettifica, eventuale ripristino anche parziale ai fini del Condono, e quant'altro necessario al buon esito della Domanda originaria ai sensi della Legge 47/85.**

Infatti si riscontrano sulla Domanda, oltre alle difformità catastali, incongruenze relative alle caratteristiche del fabbricato (punto "f" della sezione seconda) e ai conteggi (lettera "b" della sezione terza - calcolo dell'oblazione), **che potrebbero rendere incerto l'esito della Domanda di Condono**, il che comporterebbe l'ipotesi di rimessione in pristino delle opere difformi dal titolo originario, ed uno scostamento piuttosto rilevante del valore di stima.

Tale evenienza comporterebbe la demolizione dell'intero piano primo, e la rimozione degli ampliamenti abusivi al piano terra oltre alla presentazione di pratiche edilizie per sanare le opere minori riguardanti le partizioni interne o variazioni non essenziali ai prospetti.

## IPOTESI DI APPLICABILITA' DEL D.L. SALVA - CASA 2024:

Il D.L. 69/2024 "Salva Casa" consente di regolarizzare difformità edilizie minori o parziali, purché: non vi siano violazioni strutturali rilevanti (cioè l'abuso non incida sulla stabilità del fabbricato); Si richiede che le opere siano state eseguite prima dell'introduzione dell'obbligo normativo specifico, ovvero il maggio 2024, che siano comunque conformi alle norme vigenti all'epoca della realizzazione o sanabili in tolleranza (art. 34-bis D.P.R. 380/2001).

Nel caso specifico:

Sebbene le strutture già dichiarate in ampliamento nel 1977 non avevano all'epoca l'obbligo di deposito antisismico per la normativa del tempo, in riferimento al Comune di Nettuno, rientrano nella definizione di **"totale difformità"** ai sensi dell'art. 31 del Testo Unico, in quanto risultano realizzate completamente in difformità dal titolo rilasciato, con variazione di volume maggiore del 15% e variazione di sagoma, **per cui non risulta accessibile la sanatoria semplificata introdotta con l'art. 36-bis del Testo Unico.**

Dunque, seppure le opere abusive sopra rilevate risultino antecedenti alla data di entrata in vigore del DL 29-05-2024 n. 69 convertito in Legge il 24-07-2024 con n. 105, ricadendo nella fattispecie di totale difformità rispetto al titolo edilizio assentito, oltre che variazioni essenziali dal titolo ai sensi della Legge Regionale Lazio n. 15/2008 art. 17 e s.m.i., **a parere dello scrivente, non risulterebbe ottenibile in alternativa al Condonò Edilizio presentato con Domanda nel 1986, una Sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del DPR 380/2001** (Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità) in quanto tali variazioni, essendo dichiarate proprio sulla Domanda di Condonò eseguite in data 1977, non supererebbero i requisiti dati dalla definizione di doppia conformità piena, verificatasi cioè quando *"l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda"*.

Le opere certamente di carattere strutturale (con conseguente obbligo di deposito al Genio Civile di competenza alla data attuale) non sono ad oggi conformi nella disciplina tecnica menzionata, **e non sanabili.**

Gli abusi, in quanto in totale difformità, non rientrerebbero neanche nella sola definizione variazioni essenziali, che avrebbero superato la verifica della doppia conformità asimmetrica o semplificata, introdotta dal D.L. Salva Casa, ai sensi dell'art. 36-bis del DPR 380/2001 (Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali), ovvero quando *"l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione"*.

Stante dunque la grave incertezza sulla sanabilità totale dello stato dei luoghi, che potrebbe variare anche di molto il valore di stima, viste le perplessità espresse dall'istruttore tecnico comunale interpellato in fase di colloquio sui dati dichiarati all'interno della Domanda di Condonò, che potrebbero pregiudicarne il perfezionamento a distanza di quasi 40 anni dalla Domanda, si applicherà un forte deprezzamento sul valore di stima, non potendo lo scrivente garantire l'ottenimento del titolo in sanatoria come da richiesta di Condonò L. 47/85.

**Sarà quindi onere dell'aggiudicatario provvedere all'eventuale perfezionamento della Domanda in atti dal 1986 o all'eventuale accollo del costo di ripristino delle opere abusive, anche parziali, delle spese accessorie per oblazioni, presentazione pratiche edilizie e spese tecniche, accertamenti ed indagini ulteriori etc., di cui si è messi al corrente con la presente relazione e con le tavole grafiche allegate di confronto tra lo stato legittimo e quello rilevato.**

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Non risulta costituito condominio né il debitore riferisce di eventuali spese concordate con l'unità immobiliare confinante.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** – Appartamento in villino ubicato a Nettuno (RM) - Via Falzarego 3, interno 1, piano T-1  
Porzione di villino sito in Nettuno, Via Falzarego 3, interno 1, disposto su due piani fuori terra con corte esclusiva annessa, facente parte di un edificio di tipo bifamiliare di maggiore estensione.

L'immobile è identificato in Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 20, particella 325, sub. 502, (al Catasto Terreni Foglio 20, part. 749) ed è attualmente così composto:

- Al piano terra da un locale di soggiorno, una camera, una cucina e un bagno per una superficie lorda di circa 59,00 mq, oltre accessori esterni e corte pavimentata;

- Al piano primo, al quale si accede mediante una scala interna dal soggiorno, da una camera, un ripostiglio ed un bagno, per una superficie lorda di circa 36,00 mq, oltre un terrazzo scoperto.

La superficie convenzionale dell'abitazione, che comprende tutte le superfici ragguagliate mediante coefficienti riduttivi, è di complessivi 105,00 mq circa, come meglio dettagliata nella tabella delle consistenze.

Il lotto è sito in località "San Giacomo" del Comune di Nettuno, ed è caratterizzato da una buona presenza di servizi in generale ed attività commerciali, ed un'edilizia di tipo residenziale estensiva, con villette e palazzine di media e piccola dimensione.

E' discreta la disponibilità di parcheggi liberi in zona, seppure sarebbe possibile accedere all'interno della corte esclusiva con mezzi di piccola taglia e ciclomotori, mediante il cancello principale ad uso privato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 325, Sub. 502, Categoria A7

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

**Valore di stima del bene: € 90.000,00**

Il metodo di stima utilizzato è quello della cosiddetta "Stima Sintetica", basata sul valore medio al metro quadro degli immobili assimilabili a quello oggetto di stima.

Il criterio di stima sintetica adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, tenuto conto:

1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, qualità delle rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare al fine di valutare i consumi energetici ecc.;
2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano.
3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), sia presso il Borsino Immobiliare, ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio.

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

-----

Conseguentemente a quanto espresso sulla sanabilità delle opere rilevate, piuttosto incerta e che può variare pesantemente il valore del bene in oggetto, si propende per un **valore medio**, che sarà dato dai due distinti scenari, diametralmente opposti, ovvero:

- 1) Valore del bene con ipotesi di ripristino allo stato legittimo dell'ultimo titolo rilasciato, conseguentemente al diniego della Domanda di Condono - L 47/85 (deprezzamento);
- 2) Valore del bene con ipotesi di completa sanabilità, conseguentemente all'accettazione della Domanda di Condono con rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria - L. 47/85 e ulteriori variazioni sanabili con sanatoria semplificata o ordinaria artt. 36 e 36-bis del Testo Unico (incremento di valore);

Il valore finale di stima è dato dunque dalla media dei due scenari, ai quali andrà detratto il costo teorico delle spese occorrenti per il ripristino di eventuali abusi edilizi o completamento delle pratiche di sanatoria, spese tecniche e oblazioni, da valutarsi caso per caso.

### 1) STIMA SINTETICA SCENARIO 1 (IPOTESI RIPRISTINO ABUSI)

Immobile con destinazione residenziale.

#### RIEPILOGO CONSISTENZE RILEVATE:

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 43,15 mq         | 59,45 mq         | 1            | 59,45 mq                 | 3,00 m  | Terra |
| Magazzino/Loc. Tecnico                | 9,35 mq          | 10,40 mq         | 0,20         | 2,08 mq                  | 2,20 m  | Terra |
| Corte pavimentata                     | 42,25 mq         | 45,50 mq         | 0,18         | 8,19 mq                  | 0,00 m  | Terra |
| Pianerottolo accesso                  | 1,90 mq          | 2,00 mq          | 0,25         | 0,50 mq                  | 0,00 m  | Terra |
| Scoperto retro                        | 2,00 mq          | 2,50 mq          | 0,15         | 0,38 mq                  | 0,00 m  | Terra |
| Abitazione                            | 21,80 mq         | 36,30 mq         | 0,80         | 29,04 mq                 | 2,80 m  | Primo |
| Terrazzo scoperto                     | 16,60 mq         | 21,10 mq         | 0,25         | 5,28 mq                  | 0,00 m  | Primo |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 104,92 mq                |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 104,92 mq                |         |       |

**Superficie Convenzionale ricostruita da Titolo Edilizio del 1961: mq. 57,30**

(vedasi Allegato 5 della perizia - *Tavole di confronto tra rilievo ed ultimo titolo abilitativo comunale*)

Valore medio OMI - abitazioni tipo economico = €/mq 1.425,00

Valore medio Borsino Immobiliare = €/mq 1.285,00

Valore medio OMI/Borsino = €/mq 1.355,00

Valore unitario utilizzato: **€ 1.300,00** (Valore medio OMI e Borsino Immobiliare, opportunamente ribassato tenendo conto dello stato di conservazione/vetustà dell'immobile, dell'anno di costruzione (1961) e degli elementi costruttivi che aggiungono o detraggono valore al bene e alle aree comuni).

Valore unitario con stima sintetica scenario 1 =

mq 57,30 x €/mq 1.300,00 = € 74.490,00

A detta cifra andranno detratte:

1) le spese per sanare o ripristinare le ingenti difformità riscontrate e ricostruire lo stato originario dell'immobile previsto nello scenario 1 (vedasi capitolo "Regolarità Edilizia"), comprensiva di spese tecniche, pagamenti diritti, etc. etc. computabili orientativamente in € 20.000,00,

per cui avremo:

€ 74.490,00 - € 20.000,00 = € 54.490,00 (VALORE IPOTESI SCENARIO 1);

## **2) STIMA SINTETICA SCENARIO 2 (IPOTESI SANABILITA' CON CONDONO L. 47/85 + SALVA CASA)**

Immobile con destinazione residenziale.

### **Superficie Convenzionale Rilevata: mq. 104,92**

Valore medio OMI - abitazioni tipo economico = €/mq 1.425,00

Valore medio Borsino Immobiliare = €/mq 1.285,00

Valore medio OMI/Borsino = €/mq 1.355,00

Valore unitario utilizzato: **€ 1.300,00** (Valore medio OMI e Borsino Immobiliare, opportunamente ribassato tenendo conto dello stato di conservazione/vetustà dell'immobile, dell'anno di costruzione (1961) e degli elementi costruttivi che aggiungono o detraggono valore al bene e alle aree comuni).

Valore unitario con stima sintetica scenario 2 =

mq 104,92 x €/mq 1.300,00 = € 136.396,00

A detta cifra andranno detratte:

1) le spese di sanatoria, le spese per eventuale ripristino di piccole difformità riscontrate ulteriormente alla domanda di condono (vedasi capitolo "Regolarità Edilizia"), le spese tecniche, pagamenti diritti di segreteria/istruttoria, oblazioni, etc. etc. computabili orientativamente in € 5.000,00. per cui avremo:

€ 136.396,00 - € 5.000,00 = € 131.396,00 (VALORE IPOTESI SCENARIO 2);

La media tra i due scenari darà il valore di stima finale, ovvero:

(€ 54.490,00 + € 131.396,00): 2 = € 92.943,00

A tale valore, andrà comunque detratto un valore forfettario del 3% per "inapplicabilità della garanzia per vizi della cosa", come disposto dall'art. 2922 del c.c., equivalente a € 92.943,00 x 3 % = € 2.788,00

Per cui il valore finale del bene sarà:

€ 92.943,00 - € 2.788,00 = € 90.155,00

PREZZO BASE D'ASTA in cifra tonda: **€ 90.000,00 (Euro novantamila/00)**

**VALORE UNITARIO RISULTANTE:**

| Identificativo<br>corpo                                                                                      | Superficie<br>convenzionale | Valore unitario<br>risultante | Valore<br>complessivo | Quota in<br>vendita | Totale      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------|---------------------|-------------|
| <b>Bene N° 1</b><br><br>– Porzione di villino.<br>Nettuno (RM) - Via<br>Falzarego 3, interno 1,<br>piano T-1 | 104,92 mq                   | <b>857,80 €/mq</b>            | € 90.000,00           | 100,00%             | € 90.000,00 |
| Valore di stima:                                                                                             |                             |                               |                       |                     | € 90.000,00 |

**Valore finale di stima: € 90.000,00**

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

Velletri, li 26/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Rinaldi Danilo

## **ELENCO ALLEGATI:**

---

1. VERBALE DI SOPRALLUOGO
2. TITOLO DI PROPRIETÀ
3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
4. RILIEVO STATO DEI LUOGHI
5. TAVOLE DI CONFRONTO CON L'ULTIMO TITOLO EDILIZIO RILASCIATO
6. INQUADRAMENTO SATELLITARE
7. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA
8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
9. QUOTAZIONI IMMOBILIARI
10. INVIO BOZZA ALLE PARTI DEL 05-11-2025
11. PERIZIA VERSIONE PRIVACY

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** – Appartamento in villino ubicato a Nettuno (RM) - Via Falzarego 3, interno 1, piano T-1  
Porzione di Villino sito in Nettuno, Via Falzarego 3, interno 1, disposto su due piani fuori terra con corte esclusiva annessa, facente parte di un edificio di tipo bifamiliare di maggiore estensione. L'immobile è identificato in Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 20, particella 325, sub. 502, ed è attualmente così composto: - Al piano terra da un locale di soggiorno, una camera, una cucina e un bagno per una superficie lorda di circa 59,00 mq, oltre accessori esterni e corte pavimentata; - Al piano primo, al quale si accede mediante una scala interna dal soggiorno, da una camera, un ripostiglio ed un bagno, per una superficie lorda di circa 36,00 mq, oltre un terrazzo scoperto. La superficie convenzionale dell'abitazione, che comprende tutte le superfici ragguagliate mediante coefficienti riduttivi, è di complessivi 105,00 mq circa, come meglio dettagliata nella tabella delle consistenze. Si accede alla proprietà mediante un cancello ad uso esclusivo. Il lotto è sito in località "San Giacomo" del Comune di Nettuno, ed è caratterizzata da una buona presenza di servizi in generale ed attività commerciali, ed un'edilizia di tipo residenziale estensiva, con villette e palazzine di media e piccola dimensione. E' discreta la disponibilità di parcheggi liberi in zona, seppure sarebbe possibile accedere all'interno della corte esclusiva con mezzi di piccola taglia e ciclomotori, mediante il cancello principale ad uso privato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 325, Sub. 502, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Sono riscontrabili difformità dei prospetti e di volumetria superiore al 15%, oltre ad opere interne per diversa distribuzione, opere anche strutturali alle murature perimetrali ed interne, realizzazione di una scala di collegamento interna, modifiche agli infissi e ai prospetti, oltre al frazionamento da una a due unità abitative autonome, ovvero attuali gli interni 1 e 2, subb. 502 e 503.**

**Si rilevano opere in totale difformità dal titolo edilizio rilasciato.**

Si prega prendere visione dell'elaborato peritale completo alla sezione "Regolarità Edilizia".

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade all'interno delle Zone "E1 - case con giardino" del PRG del Comune di Nettuno. Tali zone sono normate dall'art. 15 delle NTA di P.R.G. AGGIORNATO CON DGRL n° 568 del 22/5/1973 E DGRL n° 647 del 12/2/1985,

**Prezzo base d'asta: € 90.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 448/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 90.000,00**

| <b>Bene N° 1 - Appartamento in villino bifamiliare</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |           |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                     | Nettuno (RM) - Via Falzarego 3, interno 1, piano T-1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                                  | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                             | Villino (porzione di bifamiliare)<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 325, Sub. 502, Categoria A7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Superficie</b> | 104,92 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                             | L'immobile si presenta alla data del sopralluogo in stato conservativo scadente, sia internamente, sia esternamente: - All'interno sono evidenti le tracce di umidità e/o infiltrazioni provenienti dal tetto di copertura, come risultano evidenti le opere di manutenzione idraulica effettuate al piano terra in prossimità del bagno e della cucina, con sostituzione di pavimenti di differente tipo rispetto all'originario in prossimità delle tracce eseguite a pavimento. Risultano presenti anche al piano terra, tracce di umidità in prossimità degli angoli tra soffitto e muratura perimetrale, con evidenti difetti al controsoffitto in alcune camere; l'impiantistica elettrica risulta anch'essa scadente con cavi a fil-tubo non sfilabili, che necessitano di messa a norma. - All'esterno, si evidenziano scrostamenti e distacchi di tinteggiature ed intonaci, con vistose macchie di umidità alle pareti; Si denotano difetti alle pavimentazioni esterne, con mattonelle di clinker distaccate, frantumate o rattoppate con cemento a vista; Sono presenti difetti agli infissi in generale, distacco di intonaci ai muretti di confine, etc. In generale l'immobile necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, al fine di ripristinare lo stato di salubrità e abitabilità degli ambienti, piuttosto carente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                                    | <p>Villino sito in Nettuno, Via Falzarego 3, interno 1, disposto su due piani fuori terra con corte esclusiva annessa, facente parte di un edificio di tipo bifamiliare di maggiore estensione. L'immobile è identificato in Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 20, particella 325, sub. 502, ed è attualmente così composto: - Al piano terra da un locale di soggiorno, una camera, una cucina e un bagno per una superficie lorda di circa 59,00 mq, oltre accessori esterni e corte pavimentata; - Al piano primo, al quale si accede mediante una scala interna dal soggiorno, da una camera, un ripostiglio ed un bagno, per una superficie lorda di circa 36,00 mq, oltre un terrazzo scoperto. La superficie convenzionale dell'abitazione, che comprende tutte le superfici ragguagliate mediante coefficienti riduttivi, è di complessivi 105,00 mq circa, come meglio dettagliata nella tabella delle consistenze. Si accede alla proprietà mediante un cancello ad uso esclusivo. Il lotto è sito in località "San Giacomo" del Comune di Nettuno, ed è caratterizzata da una buona presenza di servizi in generale ed attività commerciali, ed un'edilizia di tipo residenziale estensiva, con villette e palazzine di media e piccola dimensione. E' discreta la disponibilità di parcheggi liberi in zona, seppure sarebbe possibile accedere all'interno della corte esclusiva con mezzi di piccola taglia e ciclomotori, mediante il cancello principale ad uso privato.</p> <p>Sono riscontrabili difformità dei prospetti e di volumetria superiore al 15%, oltre ad opere interne per diversa distribuzione, opere anche strutturali alle murature perimetrali ed interne, realizzazione di una scala di collegamento interna, modifiche agli infissi e ai prospetti, oltre al frazionamento da una a due unità abitative autonome, ovvero attuali gli interni 1 e 2, subb. 502 e 503.</p> <p>Si rilevano tali opere in totale difformità dal titolo edilizio rilasciato.</p> <p>Si prega prendere visione dell'elaborato peritale completo alla sezione "Regolarità Edilizia".</p> |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                         | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>      | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                           | L'immobile risulta occupato dal debitore **omissis**                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |           |