
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Quattrocchi Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 344/2023 del R.G.E.
promossa da

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

Quale mandataria di **** **Omissis** ****

contro

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

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

Data nomina: 03/10/2023

Data giuramento: 05/10/2023

Data Udienza (Rinvio): 21/03/2024



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare	18
Riepilogo bando d'asta	18
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 344/2023 del R.G.E.....	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 50.000,00	21



INCARICO

All'udienza del 03/10/2023, il sottoscritto Ing. Quattrocchi Andrea, con studio in Via Lata 217/E - 00049 - Velletri (RM), email andquattrocchi@gmail.com, PEC a.quattrocchi@pec.ording.roma.it, Tel. 06 96 40 766, Fax 06 96 40 766, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/10/2023 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 Sermoneta snc, piano T

DESCRIZIONE

Fabbricato ad uso abitativo in **** Omissis **** posto al piano terra con circostante area, confinante con Via **** Omissis **** , proprietà **** Omissis **** , salvo altri. Più nello specifico il suddetto fabbricato è stato realizzato senza titolo edilizio e non suscettibile di sanatoria. Si specifica che da pignoramento nonchè da visure catastali aggiornate, sull'area insisteva Appartamento composto da 2 vani catastali, Censito al N.C.E.U. di detto Comune al fg. **** Omissis **** part.lla **** Omissis **** sub. **** Omissis **** cat. **** Omissis **** classe **** Omissis **** vani 2, R.C. Euro **** Omissis ****

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Sermoneta snc, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



Ing. Andrea Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 - +39 069638091

mpec. a.quattrocchi@pec.ording.roma.it

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Da controlli effettuati nonché da Certificazione Notarile presente in atti, l'unità immobiliare oggetto del presente rapporto di stima risulta intestata a **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno in regime di comunione dei beni in forza di atto di compravendita del **** Omissis **** numero di repertorio **** Omissis **** a firma del Notaio **** Omissis **** di **** Omissis ****.

CONFINI

Fabbricato ad uso abitativo in **** Omissis **** posto al piano terra con circostante area, confinante con Via **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	126,63 mq	143,95 mq	1	143,95 mq	2,83 m	T
Corte Pavimentata	18,83 mq	22,90 mq	0,2	4,58 mq	0,00 m	T
Corte Giardino	477,92 mq	477,92 mq	0,05	23,90 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				172,43 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				172,43 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si vuole far presente che la superficie convenzionale è stata calcolata in base al rilievo del costruito alla data del sopralluogo. In quanto il manufatto legittimato risulta essere stato demolito.

Per ulteriori informazioni si rimanda all'allegato Elaborato Grafico del CTU posto come parte integrante del presente rapporto di stima.



Ing. Andrea Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 - +39 069638091

mpec. a.quattrocchi@pec.ording.roma.it

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/04/2005 al 29/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 251, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2 vani Rendita € 185,92 Piano T
Dal 29/04/2006 al 29/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 251, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2 vani Rendita € 185,92 Piano T
Dal 29/05/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 251, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2 vani Rendita € 185,92 Piano T
Dal 09/11/2015 al 11/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 251, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2 vani Superficie catastale 47 mq Rendita € 185,92 Piano T

Per ulteriori informazioni si rimanda all'Allegato - Visure Catastali, facente parte integrante del presente rapporto di stima.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	251	1		A3	1	2 vani	47 mq	185,92 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo, non sussiste la corrisponde planimetrica catastale, in quanto allo stato attuale insiste sul terreno oggetto di pignoramento un fabbricato ad uso abitazione di maggiore consistenza rispetto a quello legittimato con autorizzazione edilizia.



Ing. Andrea Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 - +39 069638091

mpec. a.quattrocchi@pec.ording.roma.it

Per maggiori informazioni si rimanda alla sezione "Regolarità Edilizia".

PRECISAZIONI

Dagli accertamenti effettuati nonchè dalle dichiarazioni pervenute in sede di accesso peritale non risultano patti da evidenziare a meno di quanto specificato nella sezione "Riserve e Particolarità da segnalare"

PATTI

Dagli accertamenti effettuati nonchè dalle dichiarazioni pervenute in sede di accesso peritale non risultano patti da evidenziare a meno di quanto specificato nella sezione "Riserve e Particolarità da segnalare"

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di pignoramento censito al NCEU del Comune di Nettuno al Foglio **** Omissis ****, Particella **** Omissis ****, Sub. **** Omissis **** risulta essere stato demolito a favore di una costruzione non autorizzata da nessun Permesso di Costruire e pertanto costruita abusivamente, nonchè non sanabile dal punto di vista urbanistico.

Il bene attualmente insistente sul lotto risulta essere in buono stato (abitato a carattere continuativo), con finiture interne in intonaco civile, pavimentazione in cotto formato regolare, maiolicato ad altezza variabile nella zona bagno ed angolo cottura, serramenti interni in legno tamburato di colorazione scura, esterno con vegetazione a basso fusto avente necessità di manutenzione. Si accede alla proprietà attraverso cancello carrabile del tipo metallico a due ante.

Per ulteriori informazioni si rimanda all'allegato "Relazione Fotografica del CTU" facente parte integrante del presente elaborato di stima.

PARTI COMUNI

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di pignoramento ubicato al Foglio **** Omissis ****, Particella **** Omissis ****, Sub. **** Omissis **** non presenta parti comuni essendo ubicato su terreno privato con unico accesso dalla strada. Le uniche parti comuni che potrebbero essere considerabili tali sulla base degli artt. 1115 e 1117 del C.C. risultano essere la strada di accesso al lotto rappresentata da un viale sterrato nominato come **** Omissis **** e le recinzioni che dividono il lotto da quelli adiacenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come da dichiarazioni fornite dall'ufficio tecnico del Comune di Nettuno, nonchè da Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dallo scrivente, non insistono servitù, censo, livello o usi civici sull'immobile oggetto di pignoramento.



Ing. Andrea Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 - +39 069638091

mpec. a.quattrocchi@pec.ording.roma.it

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di pignoramento censito al NCEU del Comune di **** Omissis **** al Foglio **** Omissis ****, Particella **** Omissis ****, Sub. **** Omissis **** risulta essere stato demolito a favore di una costruzione del tutto abusiva e non autorizzata da nessun Permesso di Costruire.

Ai fini dell'analisi del punto in oggetto per quanto riguarda l'edificio originario poi demolito si può fare riferimento alla sola documentazione reperita tramite accesso agli atti presso il Comune di **** Omissis ****.

L'edificio che era stato autorizzato da regolare permesso di costruire in sanatoria n° **** Omissis **** con domanda n°**** Omissis **** e poi successivamente demolito risultava essere costruito in muratura portante di 30cm di spessore, con un'altezza interna di 2.50m ed un'altezza complessiva di 2.70. Da progetto questo presentava una copertura piana.

L'edificio esistente allo stato attuale, non regolarmente autorizzato da alcun permesso di costruire e non suscettibile di sanatoria invece, risulta essere edificato con struttura portante in c.a. e tamponature in laterizio. Gli infissi esterni sono in pvc a doppio vetro di colorazione finto legno scura con persiane del tipo metallico di colorazione scura. Le porte interne sono del tipo ligneo tamburato di colorazione scura. Le pareti interne sono in buono stato e sono rifinite in intonaco civile per la maggior parte del fabbricato a differenza della zona bagno e cucina le quali risultano rivestite in maiolicato regolare ad altezza variabile. La pavimentazione è in gress di formato regolare su tutta la superficie dell'abitazione. Si accede all'abitazione attraverso scalini con piccola corte esterna pavimentata. Impianti elettrico e idrico sono del tipo sottotraccia e funzionanti. Sono presenti termosifoni in tutti gli ambienti principali dell'abitazione.

Per maggiori informazioni si rimanda alla Relazione fotografica del CTU posta in allegato al presente rapporto di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato a carattere continuativo dalla Sig.ra **** Omissis **** c.f. **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** e da n.2 figli di cui uno risulta essere minorenne.

Per ulteriori informazioni si rimanda al Verbale del Custode nominato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/07/1986 al 22/09/2005	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio GROSSO	10/07/1986	5167	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



Ing. Andrea Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 - +39 069638091

mpec. a.quattrocchi@pec.ording.roma.it

		Roma 2	01/08/1986	16057	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/09/2005 al 25/01/2024	**** Omissis ****	Atto di Compravednita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio SAMMARTANO Stefano	22/09/2005	15055	6164
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	24/09/2005	36713	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Le ricerche effettuate, nonchè il reperimento e l'analisi dei relativi atti di compravendita, confermano quanto certificato nella relazione preliminare e nella certificazione notarile in atti, le quali sono poste in allegato al presente rapporto peritale.

Per ulteriori informazioni si rimanda agli atti di compravendita posti in allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri - Roma 2 aggiornate al 11/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Nettuno il 24/09/2005
Reg. gen. 62300 - Reg. part. 17728
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 80.000,00
Rogante: Sammartano Stefano
Data: 22/09/2005
N° repertorio: 15056
N° raccolta: 6165
Note: Per maggiori informazioni si rimanda alla sezione D della specifica iscrizione



Ing. Andrea Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 - +39 069638091

mpec. a.quattrocchi@pec.ording.roma.it

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Compravendita**

Trascritto a Nettuno il 22/09/2005

Reg. gen. 62229 - Reg. part. 36713

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Per maggiori informazioni si rimanda alla sezione D della specifica trascrizione

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Velletri il 21/09/2023

Reg. gen. 51316 - Reg. part. 36476

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Per maggiori informazioni si rimanda alla sezione D della specifica trascrizione

Per maggiori informazioni si rimanda all'allegato ispezioni ipotecarie facente parte integrante del presente elaborato di stima.

NORMATIVA URBANISTICA

Come da Certificato di destinazione urbanistica, richiesto dallo scrivente e ricevuto in data **** Omissis **** prot. n. **** Omissis **** l'immobile oggetto di pignoramento ubicato sul terreno, sito nel Comune di **** Omissis ****, distinto nel N.C.T. al foglio **** Omissis ****, particella **** Omissis ****, risulta sotto il profilo urbanistico:

NEL PIANO REGOLATORE GENERALE E PIANI ATTUATIVI ADOTTATI E/O APPROVATI

risulta incluso nel nucleo n° 2, di cui alla variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi, ai sensi della Legge Regionale n° 28/80, approvata con Deliberazione di Giunta Regionale no 229 del 21/04/2022, pubblicata sul B.U.R.L. no 36 del 28/04/2022. La sua classificazione all'interno del nucleo risulta essere zona B1 e parzialmente interessato da viabilità esistente.

Più nello specifico si riporta il testo del Certificato di Destinazione Urbanistica in stralcio:

L'Art. 6 delle Norme Tecniche per l'Attuazione della Variante prevede:

Zona di completamento residenziale (B1)

1.Si riferisce alle aree totalmente interna alla perimetrazione del nucleo abusivo interessate da edificazione prevalentemente residenziale totalmente e parzialmente edificate o inedificate.

2.In tale zona sono ammessi gli interventi definiti all'art. 3, comma I lettere a), b), c), d), e) nonché quelli di cui all'art.10, comma I letterac) del D.P.R. 06.06.01, n.380 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia". Nell'ambito di detti interventi, sono espressamente ammessi sia i frazionamenti sia le fusioni delle unità immobiliari. Il "permesso di costruire", di cui al Capo TI del predetto testo unico, si rilascia per singoli lotti.

3.L'attuazione degli interventi edilizi subordinati a permesso di costruire, di cui all'art.10, comma I del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., è subordinata al rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:

Aree inedificate alla data di adozione della presente normativa



Ing. Andrea Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 - +39 069638091

mpec. a.quattrocchi@pec.ording.roma.it

- Indice di edificabilità fondiaria (IF): 0,3 mc/mq
- Numero max di piani fuori terra: 2
- Altezza massima: 7,5 ml
- Distacchi dai confini e di zona: 5 ml
- Distacchi dalle strade pubbliche e private: 5 ml
- Distacchi tra gli edifici: 10ml

Aree edificate alla data di adozione della presente normativa

- Indice di edificabilità fondiaria (IF): 0,3 mc/mq
- Numero max di piani fuori terra: 2
- Altezza massima: 7,5 ml
- Distacchi dai confini e di zona: 5 ml
- Distacchi dalle strade pubbliche e private: 5 ml
- Distacchi tra gli edifici: 10 ml

4. Nel caso di accorpamento di lotti liberi e edificati, come risultanti alla data di adozione della presente normativa, le edificabilità previste per le aree libere e per quelle edificate possono essere sommate.

5. I proprietari dei lotti edificati interessati dall'allargamento della viabilità pubblica come individuata negli elaborati grafici inerenti la zonizzazione per 1,5 ml di profondità sul fronte strada sono tenuti alla cessione delle aree individuate nei suddetti elaborati. In caso di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale, è consentito alla Proprietà computare le superfici cedute al Comune e destinate a viabilità per l'indice di fabbricabilità fondiaria ai fini di un adeguamento funzionale del patrimonio edilizio esistente.

6. I proprietari dei lotti interclusi interessati dall'allargamento della viabilità pubblica come individuata negli elaborati grafici inerenti la zonizzazione per 1,5 ml di profondità sul fronte strada sono tenuti prima del rilascio del permesso di costruire alla cessione delle aree individuate negli elaborati di progetto. In caso di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale, è consentito alla Proprietà computare le superfici cedute al Comune e destinate a viabilità ai fini della volumetria edificabile sul lotto di pertinenza.

7. In tale zona è ammesso sia il tipo edilizio isolato (villini mono e bifamiliari, quadrifamiliari) che il modello insediativo con organizzazione continua (case in linea, a corte e a schiera).

8. In aggiunta alla destinazione d'uso residenziale, sono consentite le seguenti utilizzazioni, a condizione che esse siano compatibili e connesse alla residenza:

- uffici privati, studi professionali e agenzie di banche, di assicurazioni, turistiche, per pratiche.

9. E' consentita altresì l'edificazione fuori terra, non computabile ai fini della volumetria ammissibile, di accessori di pertinenza delle abitazioni, allorché riguardino opere di arredo esterne (pergolati, barbecue e simili, gazebo) qualunque sia la loro struttura costruttiva e nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali:

- dimensione massima: 24 mq di superficie lorda di pavimento per unità imm.
- altezza massima: 3,00 ml
- distacco dalle strade o dai confini e di zona: 1,50 ml
- distacco dagli edifici di altra proprietà: 3,00 ml
- pendenza max falde di copertura: 35%

Per tali interventi è richiesta la presentazione di specifici elaborati che consentano la verifica in ordine all'inserimento delle opere nel contesto del nucleo abitativo. E' consentita la realizzazione di tettoie per la copertura di spazi destinati a parcheggio, nell'ambito delle superfici previste ai sensi di legge (1/10 del volume, ai sensi L.122/89 e s.m.i., ecc.), senza distacchi minimi dai confini pur fatti salvi i diritti di terzi.

10. Per quanto attiene uso dei materiali, finiture e colori, coperture, portici e logge, sbalzi, volumi tecnici e accessori, si applicano le prescrizioni di cui all'art. 12 - "Norme generali" delle presenti Norme.

11. Per quanto riguarda la piantumazione di nuove alberature valgono le prescrizioni e l'elenco delle essenze arboree ammesse di cui all'art. 13 - "Norme di inserimento ambientale" delle presenti Norme.

NEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO

approvato con D.C.R. 5/2021 rettificato con D.G.R. 228/2022 e D.G.R. 670/2022



Ing. Andrea Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 - +39 069638091

mpec. a.quattrocchi@pec.ording.roma.it

La particella ricade:

- nella Tav. A34_399 nel sistema del "Paesaggio degli insediamenti urbani", formato dall'art. 28 delle N.T.A. del P.T.P.R.:

"1. Il Paesaggio degli insediamenti urbani è costituito da ambiti urbani consolidati di recente formazione.

Tali ambiti sono perimetrati dal presente PTPR come aree urbanizzate con gli effetti di cui agli articoli 34 comma 8, 35 comma 9, 36 comma 7 e 61 delle presenti norme, già indicate dagli articoli 5 comma 4, 6 comma 5, 7 comma 7, e 31 quinquies della l.r. 24/1998. Il riferimento per la individuazione del paesaggio degli insediamenti urbani sono le aree rilevate dalla Carta dell'Uso del Suolo della Regione Lazio nelle classi di uso relative alle Superfici artificiali - Ambiente urbanizzato, in particolare l'insediamento residenziale e l'insediamento produttivo con percentuale di occupazione del suolo superiore al 30 per cento, attribuendo, in taluni contesti, in corrispondenza delle classi del tessuto residenziale sparso una diversa tipologia di paesaggio in relazione al grado di trasformazione del territorio ed alla dispersione dell'edificato, nonché alla presenza di tessuti storici o con particolari qualità naturalistiche o geomorfologiche. 2. La tutela è volta alla riqualificazione degli ambiti urbani e, in particolare a: in relazione a particolari tessuti viari o edilizi, al mantenimento delle caratteristiche, tenuto conto delle tipologie architettoniche nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi; alla valorizzazione dei beni del patrimonio culturale e degli elementi naturali ancora presenti; alla conservazione delle visuali verso i paesaggi di pregio adiacenti e/o interni all'ambito urbano anche mediante il controllo dell'espansione; al mantenimento di corridoi verdi interni ai tessuti e/o di connessione con i paesaggi naturali e agricoli contigui."

- nella Tav B34_399 nelle "Aree urbanizzate del PTPR".

Il Comune di Nettuno non dispone di una analisi territoriale completa redatta ai sensi della L.R. 1/86 e s.m.i. e pertanto il presente certificato non attesta la presenza o meno di gravami di usi civici.

Per la certificazione dei vincoli è necessario fare riferimento ai rispettivi organi sovraordinati.

Ai sensi dell'art. 450, comma 2, del D.P.R. n. 445/2000, come novellato dall'art. 15, comma 1, lettera a), della L.n. 183/2011, il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Inoltre, ai sensi dell'art. 30, comma 3 del D.P.R. 380/2001, il presente certificato ha validità un anno dalla data di rilascio se, nel frattempo, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Per maggiori informazioni si rimanda all'allegato specifico facente parte integrante del presente elaborato di stima.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di pignoramento ubicato al Foglio **** Omissis ****, Particella **** Omissis ****, Sub. **** Omissis **** risulta essere stato demolito. Per lo stesso era stata presentata una concessione in Sanatoria attraverso Permesso di Costruire in Sanatoria N**** Omissis **** con domanda n°**** Omissis **** rilasciato in data **** Omissis **** dal Comune di **** Omissis ****.

Alla data del sopralluogo, il fabbricato oggetto di pignoramento risulta essere stato demolito e sul terreno insiste altro fabbricato di maggiore consistenza privo di autorizzazione edilizia. Si precisa che dalle analisi effettuate dallo scrivente nonché da colloquio intercorso con istruttore tecnico di detto Comune, non è possibile sanare il fabbricato attualmente edificato.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Da ricerche effettuate dallo scrivente nonchè da dichiarazioni di parte esecutata, non risultano vincoli od oneri condominiali sull'immobile oggetto di pignoramento.

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 Sermoneta snc, piano T
Fabbricato ad uso abitativo in **** Omissis **** posto al piano terra con circostante area, confinante con Via **** Omissis **** , proprietà **** Omissis **** , salvo altri. Più nello specifico il suddetto fabbricato è stato realizzato senza titolo edilizio e non suscettibile di sanatoria. Si specifica che da pignoramento nonchè da visure catastali aggiornate, sull'area insisteva Appartamento composto da 2 vani catastali, Censito al N.C.E.U. di detto Comune al fg. **** Omissis **** part.lla **** Omissis **** sub. **** Omissis **** cat. **** Omissis **** classe **** Omissis **** vani 2, R.C. Euro **** Omissis ****
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 251, Sub. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 52.733,85

Come già specificato, il fabbricato oggetto di pignoramento risulta essere stato demolito e sul terreno insiste altro fabbricato di maggiore consistenza privo di autorizzazione edilizia. Dalle analisi effettuate dallo scrivente nonchè da colloquio intercorso con istruttore tecnico di detto Comune, NON E' POSSIBILE SANARE il fabbricato attualmente edificato.

Pertanto, lo scrivente ha scelto di applicare una metodologia di stima del valore dell'immobile usufruendo dei coefficienti riduttivi in virtù del fatto che l'immobile è stato edificato senza titolo abilitativo e non è suscettibile di sanatoria, mediando tale valore al valore d'uso dello stesso, che a parere dello scrivente risulta essere la metodologia di stima più idonea al caso specifico.

STIMA VALORE DI MERCATO

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.



Ing. Andrea Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 - +39 069638091

mpec. a.quattrocchi@pec.ording.roma.it

CONTEGGIO ESTIMATIVO E VALUTAZIONE

Si procede alla valutazione dell'immobile oggetto di causa, ricorrendo all'applicazione di due diversi criteri di stima: quello analitico e quello sintetico.

Unità immobiliare sita in Nettuno (RM) alla via Traversa di Sermoneta snc

Dati catastali: Foglio 9, part. 251, sub 1 cat. A/3 classe 1, consistenza 2 vani rendita € 185,92

Totale superficie convenzionale Lorda mq 172,43

1.Procedimento di stima analitico.

La stima analitica del valore di un immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità. Nella determinazione del valore locativo dell'immobile, oggetto di causa, il sottoscritto ha considerato le seguenti fonti:

BANCA DATI OMI

Per quanto sopra ed al fine di una corretta base valutativa, è stata presa come riferimento il Comune di Nettuno (RM) Zona D1: Periferica/TRE CANCELLI PISCINA (VIA DI CAMPOLEONE) - (dati del I semestre 2023) con valori per categoria urbanistica principale "residenziale" per categoria quale "Ville e Villini" in condizioni normali che vanno da un minimo di € 1.100,00/mq. ad un massimo di € 1.600,00/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (vedasi per maggiori dettagli la linea guida AGT allegata alla presente) con valore fascia media pari a € 1.350,00/mq.

Canoni di Locazione calcolati sulla Superficie Lorda Commerciale con valori da 5,00 a 7,00 €/mq x mese.

6,00 €/mq x 172,43 mq = 1.034,58 € valore locativo mensile.

ANALISI DEL MERCATO IN BANCHE DATI DI BORSINO IMMOBILIARE

(Comune NETTUNO/Zona TRE CANCELLI PISCINA VI DI CAMPOLEONE) categoria: Ville e Villini, con valori aggiornati a Gennaio 2024 con valori che vanno da un minimo di € 848,00/mq. ad un massimo di € 1.408,00/mq da calcolarsi sulla superficie convenzionale

(valore fascia media di Euro/mq 1.128,00).

Valori di locazione per min/med/max pari a 2,95/3,97/4,98 €/mq

3,97 €/mq x 172,43 mq = 684,54 € valore locativo mensile.

Operando una media tra i due valori trovati abbiamo:

$(1.034,58 € + 684,54 €) / 2 = 859,56 €$ arrotondato a 860,00 €

Tenendo conto di tutti i valori locativi su indicati è giunta alla previsione, ragionevolmente fondata, che nel caso specifico per l'immobile oggetto di causa, è possibile stabilire una rendita mensile lorda di € 860,00 pari ad un canone lordo annuo € 10.320,00.

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 30%, ne consegue che **il reddito annuo netto corrisponde a € 7.224,00.**



Ing. Andrea Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 - +39 069638091

mpec. a.quattrocchi@pec.ording.roma.it

La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 2% - 3% in relazione al tipo di abitazione e alla sua disponibilità sul mercato.

Dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando il saggio di capitalizzazione pari al 3%, si ottiene:

$$V1 = \text{€ } 7.224,00 : 0,03 = \text{€ } 240.800,00.$$

2.Procedimento di stima sintetico.

Ho svolto un'indagine in merito alla determinazione del valore di mercato di immobili che nell'ambito della stessa zona presentavano analoghe caratteristiche a quello oggetto di stima.

Nella determinazione del valore di mercato al mq dell'immobile, oggetto di causa, il sottoscritto ha considerato le seguenti fonti, si precisa che in questo caso le superficie deve essere considerata lorda (in quanto il valore si riferisce alla superficie commerciale):

BANCA DATI OMI

Per quanto sopra ed al fine di una corretta base valutativa, è stata presa come riferimento il Comune di Nettuno (RM) Zona D1: Periferica/TRE CANCELLI PISCINA (VIA DI CAMPOLEONE) - (dati del I semestre 2023) con valori per categoria urbanistica principale "residenziale" per categoria quale "Ville e Villini" in condizioni normali che vanno da un minimo di € 1.100,00/mq. ad un massimo di € 1.600,00/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (vedasi per maggiori dettagli la linea guida AGT allegata alla presente) con valore fascia media pari a € 1.350,00/mq.

Canoni di Locazione calcolati sulla Superficie Lorda Commerciale con valori da 5,00 a 7,00 €/mq x mese.

ANALISI DEL MERCATO IN BANCHE DATI DI BORSINO IMMOBILIARE

(Comune NETTUNO/Zona TRE CANCELLI PISCINA VI DI CAMPOLEONE) categoria: Ville e Villini, con valori aggiornati a Gennaio 2024 con valori che vanno da un minimo di € 848,00/mq. ad un massimo di € 1.408,00/mq da calcolarsi sulla superficie convenzionale

(valore fascia media di Euro/mq 1.128,00).

Valori di locazione per min/med/max pari a 2,95/3,97/4,98 €/mq

AGENZIE IMMOBILIARI

Prezzo medio reperito dalla fonte Immobiliare.it che raccoglie i dati di varie agenzie immobiliari.

Le quotazioni di vendita rilevate, nel segmento di mercato interessato, per la tipologia dell'immobile oggetto di stima si attestano sui valori massimi delle precedenti risultanze. Inoltre, le rilevazioni tecniche-economiche svolte e le loro verifiche, in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche possedute dal subject, così come rilevate e descritte nei paragrafi precedenti, consentono al CTU di stimare il valore di mercato, assumendo la media dei valori massimi rilevati da OMI e Borsino andando poi a mediare in maniera ponderata il valore ricavato con quanto reperito dalle ricerche presso le Agenzie Immobiliari di Zona.

Abitazione n.1) € 149.000,00/140 mq = 1.064,28 €/mq;

Abitazione n.2) € 119.000,00/45 mq = 2.644,44 €/mq;

Abitazione n.3) € 179.000,00/85 mq = 2.105,88 €/mq;

Valore medio (€/mq 1.064,28 + €/mq 2.644,44 + €/mq 2.105,88)/3 = pari ad €/mq 1938,20).



Ing. Andrea Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 - +39 069638091

mpec. a.quattrocchi@pec.ording.roma.it

Le quotazioni sono riferite ad unità immobiliari ordinarie, classificate in una determinata tipologia edilizia, in un ambito territoriale omogeneo della zona.

Tra le caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima, sono stati presi in considerazione fattori come la consistenza, la posizione urbanistica, la disponibilità di servizi e collegamenti pubblici, stato di conservazione dell'immobile comparabile dal quale si deduce il più probabile valore in €/mq per Abitazioni in stabili di prima fascia (con attenzione all'architettura interna ed esterna) in buone condizioni, anno e modalità di costruzione, qualità delle finiture, stratigrafie del costruito e soluzioni architettoniche che riconducono il tutto al prezzo €/mq di sotto relazionato.

Il **valore medio ponderale** ha permesso di stabilire un valore €/mq pari a 1.472,06 arrotondato a **1.450,00 €/mq**.

$$V2 = 1.450,00 \times 172,43 = 250.023,50 \text{ €}$$

Considerando la media aritmetica dei due valori ottenuti con i due diversi procedimenti di stima, ovvero quello analitico e quello sintetico (V1 e V2) essa risulta essere la seguente:

$$V_{\text{medio}} = (\text{€ } 240.800,00 + \text{€ } 250.023,50) : 2 = \text{€ } 245.411,75 \text{ arrotondato a € } 245.000,00$$

Per quanto sopra, al valore assunto si applicheranno dei coefficiente per caratteristiche intrinseche (architettura degli interni discrete, tipologia del costruito, assenza di decorazioni e divisioni degli ambienti) ed estrinseche (rivestimenti, materiali utilizzati, spazi comuni, posizione, zona residenziale centrale) che tengano conto delle sue effettive caratteristiche definendo la qualità dell'immobile - Tabella TCM 3.1.1 del luglio 2008 direttiva dell'Agenzia del territorio - Edizione sole24 ore, di M. Tamborrino - Principi di economia ed estimo, di C. Forte B. De Rossi - in particolare:

Caratteristiche	Coefficiente
Caratteristiche posizionali	- 15%
Coefficiente di età, qualità, condizioni fabbricato (stato di fatiscenza e/o manutenzione)	- 5 %
Caratteristiche di funzionalità globale	-5 %
Certificazione Impianti	-10 %

Ne deriva:

$$\text{Valore di mercato} = \text{€/mq } 1.450,00 \times 0,85 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,90 = \text{€/mq } 1.001,09$$

Inoltre, come già specificato precedentemente, l'immobile risulta priva di regolare autorizzazione edilizia ed allo stato attuale non risulta suscettibile di sanabilità. Pertanto, lo scrivente ha deciso di applicare un ulteriore coefficiente riduttivo del 70% a titolo di garanzia per il futuro acquirente.



Ing. Andrea Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 - +39 069638091

mpec. a.quattrocchi@pec.ording.roma.it

Ne deriva:

€/mq $1.001,09 \times 0.30 = 300,33$ €/mq arrotondato a 300,00 €/mq

Valore di mercato = €/mq 300 x 172,43 = € 51.729,00 arrotondato a € 51.800,00

In conclusione si stima il più probabile valore di mercato dell'immobile, oggetto di causa, in € 51.800,00 (sessantacinquemila/zerocentesimi).

STIMA VALORE D'USO

Nel caso specifico, abbiamo un immobile completamente abusivo e non sanabile, "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001), tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come "Valore d' Uso".

Esso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare, come in precedenza calcolato.

L'immobile oggetto di causa, come ampiamente descritto nel paragrafo regolarità edilizia, non è sanabile ma allo stesso tempo non è ancora gravato da un Decreto di Demolizione.

Poiché sul nostro territorio l'abusivismo totale è molto diffuso, si presume che un sindaco non può ragionevolmente pensare di abbattere tutto dall'oggi al domani, pertanto questi immobili hanno un proprio commercio "praeter legem", e conservano un apprezzabile "Valore d'Uso", perché il rischio della demolizione è estremamente remoto. In quest'ottica si può immaginare una stima pari al Valore d'Uso dell'immobile per circa un decennio.

Pertanto, il sottoscritto ritiene congruo stimare il Valore d'Uso dell'immobile oggetto di causa per circa un decennio (10 anni).

Per la determinazione del valore d'uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi dieci anni.

Il sottoscritto ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$A_f = a (q^n - 1) / r$$

Dove:

- Af il valore finale del bene
- a il reddito netto annuo
- q il montante unitario
- n le annualità
- r il saggio di capitalizzazione.



Ing. Andrea Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 - +39 069638091

mpec. a.quattrocchi@pec.ording.roma.it

Utilizzando il valore locativo annuo netto (pari a 7.224,00 €), determinato in precedenza con il procedimento di stima analitica e avremo:

$$Af = 7.224,00 \text{ €} (1,02_{10} - 1) / 0,03 = \underline{52.733,85 \text{ €}}$$

Si considera attendibile il valore suddetto in quanto coerente con l'importo finale scaturito anche dalla metodologia di stima precedente (Stima Valore di Mercato € 51.800,00).

Considerando inoltre l'adeguamento e la correzione da apportare al valore complessivo stimato, per l'assenza della garanzia per vizi si è scelto di applicare un ulteriore 5% di decurtazione al Valore finale:

$$\text{Valore} = 52.733,85 \text{ €} \times 0,95 = \text{€ } 50.097,15 \text{ arrotondato a € } 50.000,00$$

In conclusione si stima il più probabile valore d'uso dell'immobile, oggetto di causa, in € 50.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Nettuno (RM) - Via Sermoneta snc, piano T	172,43 mq	305,83 €/mq	€ 52.733,85	100,00%	€ 52.733,85
Valore di stima:					€ 52.733,85

Valore di stima: € 52.733,85

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi - pari al 5% del valore di stima	2733,85	€

Valore finale di stima: € 50.000,00

Come già specificato, il fabbricato oggetto di pignoramento risulta essere stato demolito e sul terreno insiste altro fabbricato di maggiore consistenza privo di autorizzazione edilizia. Dalle analisi effettuate dallo scrivente nonché da colloquio intercorso con istruttore tecnico di detto Comune, NON E' POSSIBILE SANARE il fabbricato attualmente edificato.

Pertanto, lo scrivente ha scelto di applicare una metodologia di stima del valore dell'immobile usufruendo dei coefficienti riduttivi in virtù del fatto che l'immobile è stato edificato senza titolo abilitativo e non è suscettibile



Ing. Andrea Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 - +39 069638091

mpec. a.quattrocchi@pec.ording.roma.it

di sanatoria, mediando tale valore al valore d'uso dello stesso, che a parere dello scrivente risulta essere la metodologia di stima più idonea al caso specifico.

Considerando inoltre l'adeguamento e la correzione da apportare al valore complessivo stimato, per l'assenza della garanzia per vizi si è scelto di applicare un ulteriore 5% di decurtazione al Valore finale:

Valore = 52.733,85 € x 0.95 = € 50.097,15 arrotondato a € 50.000,00

In conclusione si stima il più probabile VALORE D'USO dell'immobile, oggetto di causa, in € 50.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

REGOLARITA' EDILIZIA

Alla data del sopralluogo, il fabbricato oggetto di pignoramento risulta essere stato demolito e sul terreno insiste altro fabbricato di maggiore consistenza privo di autorizzazione edilizia. Dalle analisi effettuate dallo scrivente nonché da colloquio intercorso con istruttore tecnico di detto Comune, NON E' POSSIBILE SANARE il fabbricato attualmente edificato. Pertanto, lo scrivente ha scelto di applicare una metodologia di stima del valore dell'immobile usufruendo dei coefficienti riduttivi in virtù del fatto che l'immobile è stato edificato senza titolo abilitativo e non è suscettibile di sanatoria, mediando tale valore al valore d'uso dello stesso, che a parere dello scrivente risulta essere la metodologia di stima più idonea al caso specifico.

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 19/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Quattrocchi Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 01 (Nomina CTU)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 02 (Giuramento CTU)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 03 (Relazione Preliminare)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 04 (Atto di Pignoramento)



Ing. Andrea Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 - +39 069638091

mpec. a.quattrocchi@pec.ording.roma.it

- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 05 (Verbali del CTU)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 06 (Ispezioni Ipotecarie)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 07 (Richieste e Comunicazioni)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 08 (Documentazione Urbanistica)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 09 (Documentazione Catastale)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 10 (Relazione Fotografica del CTU)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 11 (Quotazioni di stima)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 12 (Elaborato Grafico del CTU)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 13 (Certificato di destinazione urbanistica)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 14 (Perizia Versione Privacy)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 15 (Atti di Compravendita)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 16 (PRG e NTA Comune di Nettuno)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 17 (Ricevute di Spedizione Perizia alle Parti)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 18 (Spese)



Ing. Andrea Quattrocchi

Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato

t +39 06 3493664381 - +39 069638091

mpec. a.quattrocchi@pec.ording.roma.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Sermoneta snc, piano T
Fabbricato ad uso abitativo in **** Omissis **** posto al piano terra con circostante area, confinante con Via **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, salvo altri. Più nello specifico il suddetto fabbricato è stato realizzato senza titolo edilizio e non suscettibile di sanatoria. Si specifica che da pignoramento nonché da visure catastali aggiornate, sull'area insisteva Appartamento composto da 2 vani catastali, Censito al N.C.E.U. di detto Comune al fg. **** Omissis **** part.lla **** Omissis **** sub. **** Omissis **** cat. **** Omissis **** classe **** Omissis **** vani 2, R.C. Euro **** Omissis ****
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 251, Sub. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Come da Certificato di destinazione urbanistica, richiesto dallo scrivente e ricevuto in data **** Omissis **** prot. n. **** Omissis **** l'immobile oggetto di pignoramento ubicato sul terreno, sito nel Comune di **** Omissis ****, distinto nel N.C.T. al foglio **** Omissis ****, particella **** Omissis ****, risulta sotto il profilo urbanistico: NEL PIANO REGOLATORE GENERALE E PIANI ATTUATIVI ADOTTATI E/O APPROVATI risulta incluso nel nucleo n° 2, di cui alla variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi, ai sensi della Legge Regionale n° 28/80, approvata con Deliberazione di Giunta Regionale no 229 del 21/04/2022, pubblicata sul B.U.R.L. no 36 del 28/04/2022. La sua classificazione all'interno del nucleo risulta essere zona B1 e parzialmente interessato da viabilità esistente. Più nello specifico si riporta il testo del Certificato di Destinazione Urbanistica in stralcio: L'Art. 6 delle Norme Tecniche per l'Attuazione della Variante prevede: Zona di completamento residenziale (B1)

Prezzo base d'asta: € 50.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 344/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 50.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via Sermoneta snc, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 251, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	172,43 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di pignoramento censito al NCEU del Comune di Nettuno al Foglio **** Omissis ****, Particella **** Omissis ****, Sub. **** Omissis **** risulta essere stato demolito a favore di una costruzione non autorizzata da nessun Permesso di Costruire e pertanto costruita abusivamente, nonchè non sanabile dal punto di vista urbanistico. Il bene attualmente esistente sul lotto risulta essere in buono stato (abitato a carattere continuativo), con finiture interne in intonaco civile, pavimentazione in cotto formato regolare, maiolicato ad altezza variabile nella zona bagno ed angolo cottura, serramenti interni in legno tamburato di colorazione scura, esterno con vegetazione a basso fusto avente necessità di manutenzione. Si accede alla proprietà attraverso cancello carrabile del tipo metallico a due ante. Per ulteriori informazioni si rimanda all'allegato "Relazione Fotografica del CTU" facente parte integrante del presente elaborato di stima.		
Descrizione:	Fabbricato ad uso abitativo in **** Omissis **** posto al piano terra con circostante area, confinante con Via **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, salvo altri. Più nello specifico il suddetto fabbricato è stato realizzato senza titolo edilizio e non suscettibile di sanatoria. Si specifica che da pignoramento nonchè da visure catastali aggiornate, sull'area insisteva Appartamento composto da 2 vani catastali, Censito al N.C.E.U. di detto Comune al fg. **** Omissis **** part.lla **** Omissis **** sub. **** Omissis **** cat. **** Omissis **** classe **** Omissis **** vani 2, R.C. Euro **** Omissis ****		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato a carattere continuativo dalla Sig.ra **** Omissis **** c.f. **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** e da n.2 figli di cui uno risulta essere minorenni.		

