

## TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bianchini Monica, nell'Esecuzione Immobiliare 201/2024 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]



## 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 .....                                   | 4  |
| Dati Catastali .....   | 5  |
| Stato conservativo .....   | 5  |
| Parti Comuni .....   | 5  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....                       | 5  |
| Stato di occupazione .....   | 6  |
| Provenienze Ventennali .....                                       | 6  |
| Formalità pregiudizievoli .....                                    | 7  |
| Normativa urbanistica .....  | 7  |
| Regolarità edilizia .....  | 8  |
| Vincoli od oneri condominiali .....                                | 8  |
| Stima / Formazione lotti .....                                     | 8  |
| Riepilogo bando d'asta .....                                       | 12 |
| <b>Lotto Unico</b> .....   | 12 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 201/2024 del R.G.E. .... | 13 |
| <b>Lotto Unico</b> .....   | 13 |

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 17/07/2024, il sottoscritto Arch. Bianchini Monica, con studio in Via Vittorio Marandola, 46 - 00049 - Velletri (RM), email arch.monica.bianchini@gmail.com, PEC mo.bianchini@pec.archrm.it, Tel. 06 9626371, Fax 347 0139117, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/07/2024 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 Lago Maggiore, 2, edificio A, scala A, interno 13, piano 2° (Coord. Geografiche: 41.536454, 12.620402)

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento situato a Nettuno facente parte di un complesso di due palazzine edificate nel 2009. L'edificio dove si trova l'appartamento oggetto di stima è indicato con la lettera A. L'accesso al condominio avviene direttamente da Via Lago Maggiore, 2, dove insiste un cancello carrabile condominiale e uno pedonale. Percorrendo il cortile sul lato sinistro, troviamo la palazzina A. L'immobile è collocato al piano secondo raggiungibile solo da scala condominiale.

L'appartamento è composto da: un ambiente cucina e pranzo, un bagno e due camere, oltre a un balconcino.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, scala A, interno 13, piano 2°

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Come da relazione del professionista delegato, Avv. Alessandro Novelli depositata in data 29/08/2024 la procedura appare regolare.

Il sottoscritto CTU ha effettuato le visure ipotecarie aggiornate in data 29/09/2024

## TITOLARITÀ

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

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

[REDACTED]

## CONFINI

L'appartamento confina con sub.14, vano scala, sub. 8, salvo altri.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 38,30 mq            | 47,50 mq            | 1            | 47,50 mq                    | 2,70 m  | 2     |
| Balcone                               | 8,50 mq             | 8,50 mq             | 0,25         | 2,13 mq                     | 0,00 m  | 2     |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 49,63 mq                    |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                        | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 49,63 mq                    |         |       |

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà                              | Dati catastali   |
|------------------------------|--|--|
| Dal 05/10/2010 al 05/04/2012 | ██████████ con Sede in Roma 1/1        | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1, Part. 1716, Sub. 13<br>Categoria A2<br>Cl.1, Cons. 3,5 vani<br>Rendita € 44.286,00<br>Piano 2                            |
| Dal 05/04/2012 al 03/07/2012 | ██████████ in Roma proprietario 1/1    | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1, Part. 1716, Sub. 13<br>Categoria A2<br>Cl.1, Cons. 3,5 vani<br>Superficie catastale 51 mq<br>Rendita € 442,86<br>Piano 2 |
| Dal 03/07/2012 al 23/07/2024 | ██████████ nata in Bulgaria 01/04/1974 | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1, Part. 1716, Sub. 13<br>Categoria A2<br>Cl.1, Cons. 3,5<br>Superficie catastale 51 mq<br>Rendita € 442,86<br>Piano 2      |

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 1      | 1716  | 13   |                     | A2        | 1      | 3,5 vani    | 51 mq                | 442,86 € | 2     |          |

### Corrispondenza catastale

Lo stato attuale trovava corrispondenza con la planimetria catastale e con il progetto urbanistico.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato non si trovano in buone condizioni, andrebbe rivisto l'impianto elettrico. Esternamente sono presenti due bombole del gas. Inoltre in molte zone della casa vi è la presenza di fenomeni di condensa. Anche gli infissi, quali finestre e porte, sono in cattivo stato

## PARTI COMUNI

Il Sig. [REDACTED] occupante dell'immobile, in fase di sopralluogo mi ha dichiarato che non ci sono parti comuni e non c'è condominio come riportato nel verbale di sopralluogo. Inoltre mi ha dichiarato che paga circa € 10,00 mensili per la luce della scala condominiale ad un altro condomino.

Le utenze quali acqua e luce sono intestate al [REDACTED], mentre per il gas sono presenti due bombole del gas sul terrazzo.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Ha esposizione Sud e Ovest

Altezza interna 2.70 mt

Le fondazioni come riportato nel collaudo sono costituite da travi rovesce in calcestruzzo armato;

La struttura portante in gabbia aperta in cemento armato, con elementi verticali (pilastri) ed elementi orizzontali (travi e solai);

i solai con struttura mista in cemento armato e laterizio;

Il solaio di copertura è a terrazzo;

Le pareti interne sono in gran parte tinteggiate;

Gli infissi quali finestre sono in pvc colore legno e tapparelle in pvc;

Le porte interne sono in legno;

Pavimenti interni, il rivestimento del bagno e della cucina sono in ceramica.

Il bagno è completo di tutti i sanitari;

L'impianto elettrico è sotto traccia, i termosifoni sono in alluminio,

La caldaia per il riscaldamento è esterna sul terrazzo alimentata da bombole del gas



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal Sig. [REDACTED] che vi risiede con regolare contratto di affitto registrato in data 01/06/2022 codice identificativo TJV22T002311000TK con scadenza l'1/06/2025 e eventuale rinnovo di due anni, con un importo mensile di € 300,00.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà   | Atti                         |            |               |             |
|------------------------------|---|------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 21/10/2008 al 23/10/2008 | [REDACTED] nata a Anzio il 19/03/1939, proprietaria 3/6 Pucci Vincenzo, nato a Anzio il 09/01/1957, proprietario 1/6 [REDACTED] nata a Anzio 02/09/1959, proprietaria 1/6 [REDACTED] nata a Anzio, il 14/11/1965, proprietaria 1/6 proprietari del terreno distinto al catasto al f. 1 part. 140 Comune di Nettuno Codice Fiscale/P.IVA: PCCMCR39C59A323D | Dichiarazione di Successione |            |               |             |
|                              |   | Rogante                      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |   |                              | 21/10/2008 | 23/646/8      |             |
|                              |   | Trascrizione                 |            |               |             |
|                              |   | Presso                       | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |   | Roma 2                       | 21/01/2009 |               | 1936        |
|                              |   | Registrazione                |            |               |             |
|                              |   | Presso                       | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |   |                              |            |               |             |
|                              |   |                              |            |               |             |
| Dal 23/10/2008 al 05/04/2012 | [REDACTED] - Srl con sede in Roma proprietaria 1/1, del terreno distinto al foglio 1 part. 140, Comune di Nettuno Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]  | Compravendita                |            |               |             |
|                              |   | Rogante                      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |   | Nola Gianvincenzo            | 23/10/2008 | 88344         | 17233       |
|                              |   | Trascrizione                 |            |               |             |
|                              |   | Presso                       | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |   | Roma 2                       | 11/11/2008 |               | 39975       |
|                              |   | Registrazione                |            |               |             |
|                              |   | Presso                       | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |   |                              |            |               |             |
|                              |   |                              |            |               |             |
| Dal 05/04/2012 al 03/07/2012 | [REDACTED] con sede in Roma, proprietaria 1/1 del terreno distinto al foglio 1 part. 140, Comune di Nettuno Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]  | Compravendita                |            |               |             |
|                              |   | Rogante                      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |   | Notaio Bergamo Elio          | 05/04/2012 | 5137          | 2599        |
|                              |   | Trascrizione                 |            |               |             |
|                              |   | Presso                       | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |   | Roma 2                       | 23/04/2012 |               | 13157       |
|                              |   | Registrazione                |            |               |             |
|                              |   | Presso                       | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |   |                              |            |               |             |
|                              |   |                              |            |               |             |

|   |                      |             |                      |
|---|----------------------|-------------|----------------------|
| <b>Dal 03/07/2012</b><br>[redacted] nata in Bulgaria<br>il 01/04/1974 per la<br>proprietà 1/1 dell'immobile<br>pignorato al foglio 1 part.<br>1716 sub 13, Comune di<br>Velletri Codice<br>Fiscale/P.IVA:<br>[redacted] | <b>Compravendita</b> |             |                      |
|   | <b>Rogante</b>       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> |
|   | Notaio Bergamo Elio  | 03/07/2012  | 5620                 |
|   | <b>Trascrizione</b>  |             |                      |
|   | <b>Presso</b>        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     |
|   | Roma 2               | 06/07/2012  | 31493                |
|   | <b>Registrazione</b> |             |                      |
|   | <b>Presso</b>        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       |
|   |                      |             |                      |
|   |                      |             |                      |

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
 Iscritto a Roma 2 il 06/07/2012  
 Reg. gen. 0000 - Reg. part. 4437  
 Importo: € 210.000,00  
 A favore di [redacted]  
 Contro [redacted]

### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**  
 Trascritto a Roma 2 il 10/07/2024  
 Reg. gen. 28353 - Reg. part. 0000  
 A favore di [redacted]  
 Contro [redacted]

## NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno su cui è stato edificato l'immobile ricade in zona "Q" di P.R.G. (verde privato).  
 Il terreno dove si trova l'immobile pignorato non è sottoposto al Vincolo Paesaggistico.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La sottoscritta ha inoltrato richiesta via PEC al SUE del Comune di Nettuno in data 23/07/2024, per accesso atti dell'immobile.

La sottoscritta ha reperito la seguente documentazione urbanistica riferita all'immobile:

- 1) Permesso di Costruire N° 206/2009 Posiz. 10999 rilasciato alla Società Prospettive Immobiliari srl di Misuraca Giulio in data 07/05/2009 per la realizzazione di due edifici a destinazione residenziale sul terreno sito in Via Lago Maggiore
  - 2) Variante al Permesso di Costruire N° 206/2009 VCO/2009 posiz. 10999 rilasciato alla Società Prospettive Immobiliari srl di Misuraca Giulio in data 19/08/2009 per la realizzazione di due edifici a destinazione residenziale sul terreno sito in Via Lago Maggiore
  - 2) Variante al Permesso di Costruire N° 206/2009 VCO/2009 / VCO /2010 posiz. 10999 rilasciato alla Società Prospettive Immobiliari srl di Misuraca Giulio in data 24/09/2010 per la realizzazione di due edifici a destinazione residenziale sul terreno sito in Via Lago Maggiore
  - 3) Elaborato grafico allegato alla Variante del 24/09/2010
  - 4) Certificato di collaudo statico a firma dell'Ing. Michele Ceccarelli senza deposito del genio civile.
- Inoltre non è stato possibile reperire all'interno del fascicolo l'abitabilità del fabbricato.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Da informazioni assunte durante il sopralluogo e come riportato nel verbale di accesso all'immobile non è presente nessun condominio

## 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 Lago Maggiore, 2, edificio A, scala A, interno 13, piano 2°

L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento situato a Nettuno facente parte di un complesso di due palazzine edificate nel 2009. L'edificio dove si trova l'appartamento oggetto di stima è indicato con la lettera A. L'accesso al condominio avviene direttamente da Via Lago Maggiore, 2, dove insiste un cancello carrabile condominiale e uno pedonale. Percorrendo il cortile sul lato sinistro, troviamo la palazzina A. L'immobile è collocato al piano secondo raggiungibile solo da scala condominiale. L'appartamento è composto da: un ambiente cucina e pranzo, un bagno e due camere, oltre a un balconcino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1716, Sub. 13, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 46.300,00

Criteri di stima.

Tra i criteri di stima è stato adottato quello correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, tenendo conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme di parametri formativi di una definizione concreta del "valore reale" del bene, statisticamente accettabile secondo le seguenti fasi operative: - definizione preliminare, sulla scorta di un'indagine di mercato, di un valore unitario zonale attuale, medio-statistico, di un immobile simile di riferimento; - definizione dei vari parametri, di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile; - comparazione



dell'immobile in esame a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, identificandone le differenze, con coefficienti incrementali o decrementali; -trasposizione di tali differenze, a mezzo di coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame. Il procedimento estimativo, pur inglobando comparazioni ed approssimazioni statistiche, è fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti. Determinazione del valore unitario zonale medio di riferimento.

#### BENE 1

Le indagini di mercato, svolte sulla scorta anche di esperienze personali, oltre che facendo ricorso a diverse fonti quali: "B.I.R. - Borsa Imm.re Romana"; "O.M.I. - Osservatorio Imm.re dell'Agenzia del Territorio"; "NOMISMA - Osservatorio Immobiliare Nomisma" oltre che con l'attuale e reale mercato immobiliare attraverso figure professionali operanti nel campo immobiliare, riviste specializzate del settore, informazioni assunte relativamente a concrete trattative, atti pubblici, ovvero per comparazione con altri immobili ubicati nell'immediato circondario aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quello oggetto della presente stima comparabili con lo stesso, hanno consentito alla sottoscritta di identificare un valore unitario medio al mq di mercato di € 1.100,00 Alcune pubblicazioni di dati sono per gli appartamenti:

OMI - Banca dati delle Quotazioni Immobiliari riferite al 2° semestre 2023, fascia /zona: Periferica/TRE CANCELLI, CMPOLEONE, Codice zona: D1 relativamente a abitazioni con destinazione: Residenziale: abitazioni di tipo economico, si ha un valore di mercato minimo di €/mq 900,00 ed un valore di mercato massimo di €/mq 1.000,00.

- BIR - Borsa immobiliare di Roma riferito al periodo di rilevazione gennaio-giugno 2023 relativamente alle abitazioni si ha un valore di mercato minimo di €/mq 1.150,00 ed un valore di mercato massimo di €/mq 1.550,00

- MERCATO IMMOBILIARE - Indagini di mercato Immobiliare relativamente ad appartamenti nella zona oggetto dell'immobile, si ha un valore di mercato molto minimo, in quanto la maggior parte degli immobili sono all'asta, si va da €/mq 400,00 ed un valore di mercato massimo di €/mq 1.150,00

Parametri formativi del valore di mercato I parametri fondamentali di natura intrinseca ed estrinseca che contribuiscono alla determinazione del concreto valore, vengono qui di seguito elencati: Parametro zonale, inteso come qualificazione conferita all'immobile da una serie di caratteristiche quali: - di ubicazione e di posizione in un nucleo definibile "centrale" ovvero "periferico", rispetto al centro urbano del Comune di Nettuno e dalle eventuali potenzialità costruttive ed urbanistiche riservate alla stessa zona dagli strumenti normativi; - di utenza, definita dalla funzionalità della rete viabile, (strade, marciapiedi, parcheggi), da quella dei servizi, (mercati, negozi, cinematografi, chiese), dalle reti tecnologiche, (elettrica, idrica, fognante, telefonica, di metanizzazione); Parametro costruttivo, inteso come qualificazione conferita all'immobile dalle seguenti caratteristiche: - strutturale, relativa al corretto assetto statico delle strutture portanti e all'assenza di quadri di dissesto e degrado (assenza di fenomenologie di degrado da immissioni di acque, formazioni di condensa), in funzione dell'epoca di realizzazione e delle manutenzioni effettuate; - di finitura, relativa all'identificazione di buone caratteristiche formali e qualitative (buona qualità dei materiali e corretta posa in opera); - impiantistica, relativa alla identificazione delle buone caratteristiche funzionali degli impianti interni ed esterni (elettrico, idrico, di riscaldamento/condizionamento, telefonico, citofonico, di smaltimento delle acque bianche e nere), nonché della rispondenza di questi alla normativa vigente. Parametro funzionale, inteso nel senso di una razionale fruizione degli interni ed esterni dell'immobile, sia per percorsi ed articolazioni, che per potenzialità di uso di annessi funzionali quali, terrazzi, giardini, parcheggi, garage, magazzini, ecc. Parametro urbanistico, inteso nel senso della osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica e della corretta identificazione catastale dell'immobile; Parametro di trasformazione, inteso nel senso di una potenzialità d'uso diversa, a seguito di modifiche distributive e variazioni di destinazione Parametro estetico - architettonico, inteso nel senso di una qualificazione formale e stilistica dell'immobile, sia nelle facciate che negli ambienti interni, conferita dalle tipologie dei materiali utilizzati. Comparazione parametrica Comparando i parametri relativi all'immobile in esame a quello di riferimento con applicazione dei coefficienti incrementali o decrementali, a seconda della identificazione di situazioni migliori o peggiori, rispetto alla "media" assunta si ha:

Comparazione dei parametri zionali. L'ubicazione zonale, posto a circa 13 Km dal centro di Nettuno, a 8 Km dal mare, in una zona abitativa, vicino alla Via Nettunense, connotano l'immobile in termini di poco incrementali, rispetto a quelli definibili "medi", conseguentemente, il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può essere identificato con applicazione di un coefficiente invariato, assunto pari a  $K_z = 1,00$

Comparazione di parametri costruttivi strutturale: il fabbricato sotto il profilo strutturale non presenta problemi pari a un coefficiente invariato  $K_{c1} = 1,00$ ; di rifinitura: le caratteristiche di finitura non sono in buone condizioni e possono essere trasposte in un coefficiente variato pari a  $K_{c2} = 0,95$ ; impiantistico: l'impianti sono sotto traccia ma datati pertanto possono essere trasposti in un coefficiente impiantistico variato pari a  $K_{c3} = 0,95$ . L'insieme dei coefficienti strutturale, di finitura, impiantistico, dà luogo ad un coefficiente costruttivo pari a  $K_c 0,90$  scaturito da  $K_{c1} \times K_{c2} \times K_{c3} = 1,00 \times 0,95 \times 0,95 = 0,905$

Comparazione dei parametri funzionali. In termini di razionale fruizione dell'immobile, sia i percorsi e le articolazioni esterne ed interne per raggiungere l'immobile, e dall'esame della planimetria allegata, poiché l'immobile è raggiungibile solo da scala, appaiono tali da indurre l'applicazione di un coefficiente variato, pari a  $K_f 0,95$

Comparazione dei parametri urbanistici. In termini di osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, l'immobile risulta conforme al progetto. A tale proposito si ritiene di applicare un coefficiente invariato pari a  $K_u 1,00$

Comparazione dei parametri di trasformazione. Attualmente l'area sulla quale insiste il fabbricato ricade in Zona verde privato, Q, per cui si ritiene di applicare un coefficiente invariato  $K_{tr} 1,00$

Comparazione dei parametri architettonici. Trattasi di fabbricato a pianta rettangolare, il cui sviluppo architettonico presenta caratteristiche di costruzioni semplici e lineari, gli ambienti interni presentano dei fenomeni di condensa per cui induce l'applicazione di un coefficiente variato, pari a  $K_{arck} 0,95$ ,

Determinazione del coefficiente totale di comparazione. Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasporti differenziali e consequenziali dell'unità immobiliare in esame, risulta pari a:  $K_{tot} 0,81$  ( $K_z \times K_c \times K_f \times K_u \times K_{tr} \times K_{arck}$ ) corrispondente a  $(1,00 \times 0,90 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95) = 0,81225$ . Applicando il coefficiente totale  $K_{tot}$  di 0,81 trasposto numerico delle differenze qualitative dei parametri concretamente costitutivi del più probabile valore, da quello "medio" assunto pari a €/mq 1.150,00 per l'abitazione, si ha: € 1.150,00 x 0,81 = €/mq 931,50 arrotondato a €/mq 932,00

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, scala A, interno 13, piano 2° | 49,63 mq                 | 932,00 €/mq     | € 46.255,16        | 100,00%          | € 46.255,16 |
| Valore di stima arrotondato:  |                          |                 |                    |                  | € 46.300,00 |

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 29/09/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Bianchini Monica

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificazione Ipocatastale depositata in data 13/07/2024
- ✓ N° 3 Altri allegati - Esame preliminare documentazione ipocatastale Avvocato Alessandro Novelli depositata in data 29/08/24
- ✓ N° 4 Altri allegati - Ispezione ipotecaria P/F.1 Part. 1716 sub.13 in data 29/09/2024
- ✓ N° 5 Altri allegati - Atto di compravendita Notaio Gianvincenzo Nola del 23/10/2008 rep. 88344 racc. 17233 trascritto a Roma 2 il 11/11/2008 RP 39975
- ✓ N° 6 Altri allegati - Atto di compravendita per Notaio Elio Bergamo del 03/07/2012 rep. 5620 racc. 2827 trascritto a Roma 2 il 06/07/2012 R.P. 22161 R.G. 31493
- ✓ N° 7 Altri allegati - Estratto di mappa catastale F. 1 part.1716
- ✓ N° 8 Altri allegati - Elenco immobili F.1 Part. 1716
- ✓ N° 9 Altri allegati - Elaborato planimetrico F.1 Part. 1716
- ✓ N° 10 Altri allegati - Visure storica all'urbano F. 1. Part. 1716 sub.13
- ✓ N° 11 Altri allegati - Planimetria di accatastamento F. 1 Part. 1716 sub.13
- ✓ N° 12 Altri allegati - Permesso di Costruire n. 206/2009 del 07/05/2009, pratica Posiz.
- ✓ N° 13 Altri allegati - Variante al Permesso di Costruire n. 206/2009 VCO/2009 del 19/08/2009, pratica Posiz. 10999
- ✓ N° 14 Altri allegati - Variante al Permesso di Costruire n. 206/2009 V.C.O./2009 VCO/2010 del 24/09/2010, pratica Posiz. 1099
- ✓ N° 15 Altri allegati - Grafico allegato alla Variante al Permesso di Costruire n. 206/2009 V.C.O./2009 VCO/2010 del 24/09/2010, pratica Posiz. 1099
- ✓ N° 16 Altri allegati - Collaudo statico eseguito dall'Ing. Michele Ceccarelli
- ✓ N° 17 Altri allegati - Planimetrie stato attuale a confronto con progetto autorizzato e con planimetria
- ✓ N° 18 Altri allegati - Contratto di locazione
- ✓ N° 19 Altri allegati - Fotografie illustrative immobile
- ✓ N° 20 Altri allegati - Perizia oscurata

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, scala A, interno 13, piano 2°

L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento situato a Nettuno facente parte di un complesso di due palazzine edificate nel 2009. L'edificio dove si trova l'appartamento oggetto di stima è indicato con la lettera A. L'accesso al condominio avviene direttamente da Via Lago Maggiore, 2, dove insiste un cancello carrabile condominiale e uno pedonale. Percorrendo il cortile sul lato sinistro, troviamo la palazzina A. L'immobile è collocato al piano secondo raggiungibile solo da scala condominiale. L'appartamento è composto da: un ambiente cucina e pranzo, un bagno e due camere, oltre a un balconcino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1716, Sub. 13, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il terreno su cui è stato edificato l'immobile ricade in zona "Q" di P.R.G. (verde privato). Il terreno dove si trova l'immobile pignorato non è sottoposto al Vincolo Paesaggistico.

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 201/2024 DEL R.G.E.

## LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Appartamento |  |            |          |
|--------------------------|--|------------|----------|
| Ubicazione:              | Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, scala A, interno 13, piano 2°   |            |          |
| Diritto reale:           | Proprietà  | Quota      | 1/1      |
| Tipologia immobile:      | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1716, Sub. 13, Categoria A2  | Superficie | 49,63 mq |
| Stato conservativo:      | L'immobile pignorato non si trovano in buone condizioni, andrebbe rivisto l'impianto elettrico. Esternamente sono presenti due bombole del gas. Inoltre in molte zone della casa vi è la presenza di fenomeni di condensa. Anche gli infissi, quali finestre e porte, sono in cattivo stato  |            |          |
| Descrizione:             | L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento situato a Nettuno facente parte di un complesso di due palazzine edificate nel 2009. L'edificio dove si trova l'appartamento oggetto di stima è indicato con la lettera A. L'accesso al condominio avviene direttamente da Via Lago Maggiore, 2, dove insiste un cancello carrabile condominiale e uno pedonale. Percorrendo il cortile sul lato sinistro, troviamo la palazzina A. L'immobile è collocato al piano secondo raggiungibile solo da scala condominiale. L'appartamento è composto da: un ambiente cucina e pranzo, un bagno e due camere, oltre a un balconcino. |            |          |
| Vendita soggetta a IVA:  | N.D.   |            |          |