

TRIBUNALE DI VELLETRI

ASTE  
GIUDIZIARIE SEZIONE EE.II.

ASTE  
GIUDIZIARIE

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Moroni Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 209/2016 del R.G.E.

promossa da

contro

Codice fiscale:

Partita IVA:

VIALE

Codice fiscale:

Nato a il

ASTE  
GIUDIZIARIE FOTO AEREA DELLA ZONA

ASTE  
GIUDIZIARIE  
Ubicazione edificio



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

Il sottoscritto Geom. Moroni Maurizio, con studio in Via Italo Belardi, 51 - 00045 - Velletri (RM), email moroni.maurizio@tiscali.it, PEC maurizio.moroni@geopec.it, Tel. 0335 8357119, Fax 06 9391014, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/03/2023 accettava l'incarico depositando Giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Lago di Moro (già Via Lago Maggiore) 33/c, interno 4, piano T-S1

DESCRIZIONE

Immobile costituito da villino al piano terra e seminterrato, composto da soggiorno, angolo cottura, servizio, al piano terra; una camera e tre locali tecnici al piano interrato ed un bagno.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Lago di Moro (già Via Lago Maggiore) 33/c, interno 4, piano T-S1

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:

- (Proprietà 1/1)

Codice fiscale:

Nato a l

CONFINI

L'immobile confina il tutto con l'appartamento int.3, l'appartamento int. 2, distacco su Via Lago di Moro, strada privata, salvo altri.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno-Angolo Cottura	25,60 mq	28,00 mq	1	28,00 mq	2,70 m	TERRA
Bagno	3,30 mq	3,60 mq	1	3,60 mq	2,70 m	TERRA
Camera	16,72 mq	18,40 mq	1	18,40 mq	2,70 m	TERRA
Terrazzo	65,60 mq	65,60 mq	0.25	16,40 mq	1,00 m	TERRA
Corte Esclusiva	38,00 mq	38,00 mq	0.15	5,70 mq	1,00 m	TERRA
Disimpegno	9,60 mq	10,50 mq	0.5	5,25 mq	2,70 m	S1
Locale 1	6,16 mq	6,70 mq	0.5	3,35 mq	2,70 m	S1
Locale 2	14,84 mq	16,20 mq	0.5	8,10 mq	2,70 m	S1
Locale 3	11,40 mq	12,40 mq	0.5	6,20 mq	2,70 m	S1
Servizio	4,40 mq	4,80 mq	0.5	2,40 mq	2,70 m	S1
Locale 4	18,48 mq	20,00 mq	0.5	10,00 mq	2,70 m	S1
Locale 5	18,72 mq	20,50 mq	0.5	10,25 mq	2,70 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>117,65 mq</b>		

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	1620	4		A7	3	4	50 mq	640,41 €	T-S1	

Corrispondenza catastale

La planimetria depositata all'Agenzia del Territorio corrisponde allo stato attuale.

L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile risulta edificato:

Fondazioni in c.a.

Altezza interna del Piano Terra e del Piano S1 m. 2,70;

Strutture verticali ed orizzontali in c.a.;

Copertura a tetto;

Pareti interne ed esterne in mattoni forati con intonaco civile;

Pavimentazione interna Piano Terra e Piano S1 in gres ceramico;

Infissi interni in legno tamburato;

Infissi esterni in alluminio;

Scala interna in pietra gorenna;

Impianto elettrico eseguito sfilabile con icavetti della sezione adeguata;

Impianto riscaldamento in rame, elementi in acciaio e caldaia non funzionante.

### STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta OCCUPATO dalla  
Note Autorizzate al l

dell'esecutato \_\_\_\_\_ come da  
22/07/2019 Dott. Mario CODERONI del Tribunale di Velletri.

### NORMATIVA URBANISTICA

Il P.R.G. del Comune di NETTUNO ha inserito l'area dove è ubicato l'edificio in zona "Q" approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 568 del 22/05/1973, attuato a mezzo di P.P. per la zona "Q", approvato con deliberazione di C.C. n. 75 del 10/02/1982.

Il compendio immobiliare risulta interessato, per quota parte da sede stradale prevista dallo stesso Piano Particolareggiato.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

Lo scrivente ha eseguito accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di NETTUNO Loc.tà SANDALO Traversa di Lago Maggiore dove ha assunto l'informazione inerente la costruzione dell'edificio, il quale è stato edificato con Permesso di Costruire n. 134/Bis/2007 Pratica 11/74 rilasciata in data 13 aprile 2007. Successivo Permesso di Costruire in Variante Corso d'Opera n. 304/2007 del 02/11/2007. Comunicazione di inizio Lavori prot. 92310 del 18/04/2007 e Fine Lavori prot. 37169 del 19/11/2013. Presentazione domanda per richiesta Certificato di Agibilità presentato il 28/02/2008 prot.5038.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Lago di Moro (già Via Lago Maggiore) 33/c, interno 4, piano T-S1

Immobile costituito da villino al piano terra e seminterrato, composto da soggiorno, angolo cottura, servizio, al piano terra; una camera e tre locali tecnici al piano interrato ed un bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 1620, Sub. 4, Categoria A7 Valore di stima del bene: € 149.121,38

Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato dell'immobile, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di NETTUNO (RM) Zona SANDALO Via Lago di Moro, tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: "Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di NETTUNO (RM), simili agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato". Non avendo riscontrato elementi per la ricerca della zona ho estrapolato i dati inserendo paese posto nelle vicinanze e la zona di un comune limitrofo, il prezzo medio così come riportato nella Banca dati dell'Agenzia del Territorio risulta di € 1.500,00 al mq. ragguagliato. Considerando che il villino quadrifamiliare dove è ubicato l'immobile pignorato risulta edificato nella metà dell'anno 2007, purtroppo sono trascorsi 16 anni, quindi il coefficiente di degrado, come previsto dalla legge 392/78, risulta del 1% per i primi 15 anni e del 0,50 per gli anni successivi pertanto il prezzo risulta € 1.500,00 x 0,845% = € 1.267,50 al mq/ragguagliato. Dal sottostante prospetto si determina il valore dell'appartamento esecutato  
 $MQ. 117,65 \times 1.267,50 = € 149.121,38$  arrotondato ad € 149.000,00 (centoquarantanovemila/00).  
 Occorre decurtare la somma di € 4.000,00 per ripristino Piano S1 pertanto il valore raggiunge la somma di **€ 145.000,00 (centoquarantacinquemila/00).**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Nettuno (RM) - Via Lago di Moro (già Via Lago Maggiore) 33/c, interno 4, piano T-S1	117,65 mq	1.267,50 €/mq	€149.121,38	100,00%	€149.121,38
<b>Valore di stima:</b>					<b>€149.121,38</b>

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 08/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Moroni Maurizio

1 – Premessa

Con atto di *Pignoramento immobiliare* depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri il **26/02/2016**, trascritto presso la *Conservatoria dei RR.II. di ROMA 2* il **24/03/2016** al *Reg. Gen. n. 13611 e Reg. Part. n. 9238* Tribunale di Velletri l'espropriazione dell'immobile di seguito descritto:

*"Immobile sito in Comune di Nettuno, Traversa di Via Lago Maggiore n. 4/c e precisamente: villino al piano terra e seminterrato, distinto con il numero di interno 4, composto da soggiorno, angolo cottura, servizio, al piano terra; una camera e tre locali tecnici al piano interrato ed un bagno, confinante con interno 3, strada privata, traversa di via Lago Maggiore salvo altri o varianti; censito nel Catasto dei Fabbricati di Nettuno, al foglio 1, particella 1620, subalterno 4, traversa di via Lago Maggiore n. snc, piano S1-T, interno 4, categoria A/7, vani 4, rendita catastale Euro 640,41".*

Il sottoscritto **Geom. Maurizio MORONI**, domiciliato in Genzano di Roma Corso Don Minzoni n. 16, ha ricevuto dal **G.E. Dott. E. COLOGNESI** l'incarico di effettuare la *valutazione* del bene immobile nella procedura esecutiva intestata. Il **21/03/2023** ho depositato giuramento all'incarico ricevuto e mi furono inviati i seguenti quesiti:

**QUESITO N. 1** *Verificare, prima di ogni altra attività, con l'ausilio della relazione preliminare del professionista delegato, già versata in atti, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*

**QUESITO N. 2** *Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).*

**QUESITO N. 3** Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

**QUESITO N. 4** Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

**QUESITO N. 5** Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

**QUESITO N. 6** Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47.

**QUESITO N. 7** Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

**QUESITO N. 8** Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli proprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078.

**QUESITO N. 9** *Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio".*

**QUESITO N. 10** *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

**QUESITO N. 11** *Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

**QUESITO N. 12** *Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cud dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

**QUESITO N. 13** *Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom) fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a ciascuno dei singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma elettronica, nonché in forma cartacea c.d. di cortesia all'udienza ex art. 569 c.p.c.;*

**QUESITO N. 14** *Inviare, a mezzo di posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque*

giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

**QUESITO N. 15** *Intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*

**QUESITO N. 16** *Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi).*

**QUESITO N. 17** *Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.*

**QUESITO N. 18.** *Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.*

**QUESITO N. 19** *Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.*

**QUESITO N. 20** *Allegare attestato di prestazione energetica (APE).*

## **2 - Svolgimento delle operazioni di consulenza di stima.**

Diedi inizio alle operazioni inviando all'esecutato telegramma in data **03/05/2023** all'indirizzo di **Nettuno** per poter accedere all'interno dell'unità immobiliare per il giorno **10/05/2023 ore 10,00**, alla data del 05/05/2023 ho ricevuto nota dalle Poste Italiane SPA di Nettuno dichiarando che il telegramma da me inviato il 03/05/2023 non è stato possibile recapitarlo in quanto "**DESTINATARIO IRREPERIBILE**". In data **10/05/2023** mi recato a Nettuno all'indirizzo dell'immobile esecutato per constatare se l'indirizzo riportato nel pignoramento fosse esatto e se il \_\_\_\_\_ fosse irreperibile. Ho constatato che l'indirizzo dell'immobile pignorato ha una nuova toponomastica che risulta essere **Via Lago di**

**Moro**, nel frattempo ho avuto opportunità di constatare che l'immobile pignorato risulta occupato dalla \_\_\_\_\_, non potendo eseguire l'accesso, sono rimasto d'accordo con la \_\_\_\_\_ i un nuova data che risulta il giorno 16 giugno 2023 ore 10,00, lo scrivente si impegna ad avvisare il \_\_\_\_\_, avendo avuto \_\_\_\_\_ che l'indirizzo E-Mail. Nel giorno stabilito mi sono recato a Nettuno all'indirizzo dell'immobile esecutato, dove risulta presente la \_\_\_\_\_ - la quale mi acconsente di eseguire sia il rilevamento planimetrico che fotografico. Debbo informare che il Custode Avv. Carolina MAMMUCARI, avvisata in tempo debito (10/06/2023) per il sopralluogo in data 16/06/2023 gli è stato impossibile intervenire per un impegno preso in precedenza (**Vedere Verbale Allegato 'A'**).

### **3 - Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.**

**3.1 - Verificare**, prima di ogni altra attività, con l'ausilio della relazione preliminare del professionista delegato, già versata in atti, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

Da un attento esame della documentazione ex art. 567 c.p.c. il bene pignorato nella totalità consiste esattamente quello enunciato alla documentazione ipocatastale depositata nel fascicolo dell'esecuzione, e quanto riportato nella relazione preliminare. Nella certificazione catastale il bene risulta censito al **COMUNE DI NETTUNO Via Lago Maggiore snc, in realtà l'esatta TOPONOMASTICA risulta Via Lago di Moro n. 33/c (Vedere Relazione Preliminare e Copia atto provenienza Allegato 'B')**.

**3.2 - Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente:**

Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento).

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato nel **Comune di NETTUNO (RM) Via Lago di Moro (già Via Lago Maggiore) 33/c** e precisamente:

Quota Intera porzione di Villino quadrifamiliare sito in **Via Lago di Moro (già Via Lago Maggiore) n. 33/c** composto al piano terra da soggiorno con angolo-cottura, camera, servizio ed area scoperta a terrazzo e corte esclusiva, il piano interrato è composto da quattro vani tecnici e servizio, la superficie complessiva lorda residenziale risulta essere di mq. 50,00, terrazzo ed area scoperta mq. 103,60, la superficie dei vani interrati risultano mq. 91,10 il bagno, mq. 4,80, l'immobile confina il tutto con l'appartamento int.3, l'appartamento int. 2, distacco su Via Lago di Moro, strada privata, salvo altri. Distinto all' Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) Comune di NETTUNO foglio 1 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'C'), part. 1620, sub. 4, Via Lago Maggiore (ora Via Lago di Moro), Cat. A/7, Cl. 3, vani 4, superficie totale mq. 50, superficie escluse aree scoperte mq. 50, R.D. € 640,41 (Vedere visura elaborato e planimetria catastale Allegato 'D'). Risulta intestato catastalmente a

a ... il ... C.F. proprietà per

I/1 (deriva dall'atto 1).

- Altezza utile interna: Piano Terra h= 2,70; Piano Interrato h=2,70;
- Superficie lorda residenziale: mq. 50,00
- Superficie terrazzo e corte: mq.103,60
- Superficie Piano Interrato: mq. 95,90
- Superficie ragguagliata: mq. 117,65

### DESCRIZIONE SINTETICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE ESECUTATA

Comune	NETTUNO		Località					
Via Lago di Moro (già Via Lago Maggiore) n. 33/c								
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Totale	Sup.	R.D.
1	1620	4	A/7	3	4	50	50	540,41

Proprietà: nato a a il C.F.  
proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1).

**Dati Catastali:** Comune di NETTUNO foglio 1, part. 1620, sub. 4, Via Lago Maggiore (ora Via Lago di Moro), Cat. A/7, Cl. 3, vani 4, superficie totale mq. 50, superficie escluse aree scoperte mq. 50, R.D. € 640,41.

**Confinanti:** Il tutto con l'appartamento int.3, l'appartamento int. 2, distacco su Via Lago di Moro, strada privata, salvo altri.

**Descrizione lotto:** Quota intera porzione di Villino Quadrifamiliare sito in Via Lago di Moro (già Via Lago Maggiore) n. 33/c composto al piano terra da soggiorno con angolo-cottura, camera, ed area scoperta a terrazzo e corte, il piano interrato è destinato da quattro vani tecnici e servizio, la superficie complessiva lorda residenziale risulta essere di mq. 50,00, terrazzo ed area scoperta mq. 103,60, la superficie dei vani interrati risultano mq. 91,10 servizi tecnici.

**Consistenza:** Vani 4

**CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE STATO ATTUALE**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
<b>PIANO TERRA</b>				
Soggiorno-Angolo Cottura	25,60	28,00	1,00	28,00
Bagno	3,30	3,60	1,00	3,60
Camera	16,72	18,40	1,00	18,40
Terrazzo	65,60	65,60	0,25	16,40
Corte	38,00	38,00	0,15	5,70
<b>PIANO INTERRATO</b>				
Disimpegno	9,60	10,50	0,50	5,25
Locale 1	6,16	6,70	0,50	3,35
Locale 2	14,84	16,20	0,50	8,10
Locale 3	11,40	12,40	0,50	6,20
Servizio	4,40	4,80	0,50	2,40
Locale 4	18,48	20,00	0,50	10,00
Locale 5	18,72	20,50	0,50	10,25
<b>TOTALE</b>	<b>191,22</b>			<b>117,65</b>

**3.3 - Accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

La descrizione dell'immobile contenuto nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione corrisponde nelle superfici esattamente all'immobile descritto e quanto sul luogo ma non corrispondono le destinazioni. C'è da precisare che gli ambienti esistenti al piano interrato hanno una destinazione residenziale, mentre sia sull'elaborato progettuale che nella planimetria catastale detti ambiente risultano con destinazione non residenziale pertanto le trasformazioni di destinazione risultano **ABUSIVE realizzate senza ottenere AUTORIZZAZIONE COMUNALE. IL PIANO TERRA RISULTA CONFORME AL PROGETTO APPROVATO.**

**3.4 - Procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Non necessita di eseguire **variazione catastale**, la planimetria dell'unità immobiliare nelle sue tramezzature come riportate nella planimetria dell'Agenzia del Territorio risulta **CORRISPONDENTE ALLO STATO ATTUALE AD ESCLUSIONE DELLA DESTINAZIONE CHE AL PIANO INTERRATO RISULTA NON RESIDENZIALE.**

**3.5 - Indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Il **P.R.G.** del Comune di NETTUNO ha inserito l'area dove è ubicato l'edificio in zona "Q" approvato con deliberazione di **Giunta Regionale n. 568 del 22/05/1973**, attuato a mezzo di **P.P. per la zona "Q"**, approvato con deliberazione di **C.C. n. 75 del 10/02/1982**.

**Il compendio immobiliare risulta interessato, per quota parte da sede stradale prevista dallo stesso Piano Particolareggiato. (Vedere Documenti Comune Allegato 'E')**

**3.6 - Indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà

descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47.

Lo scrivente ha eseguito accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di NETTUNO Loc.tà SANDALO Traversa di Lago Maggiore dove ha assunto l'informazione inerente la costruzione dell'edificio, il quale è stato edificato con **Permesso di Costruire n. 134/Bis/2007 Pratica 11/74** rilasciata in data **13 aprile 2007**. Successivo **Permesso di Costruire in Variante Corso d'Opera n. 304/2007 del 02/11/2007**. Comunicazione di **inizio Lavori prot. 92310 del 18/04/2007** e **Fine Lavori prot. 37169 del 19/11/2013**. Presentazione domanda per richiesta **Certificato di Agibilità presentato il 28/02/2008 prot.5038**. (Vedere Allegato 'F').

#### TIPOLOGIA DELL'EDIFICIO VIALE ROMA N.C. 85

- **Struttura** : **Interamente in C.A. solai in cemento armato**
- **Copertura** : **Tetto**
- **Pareti interne** : **Eseguite in muratura**
- **Pavimentazione interna** : **Gres ceramico**
- **Infissi esterni** : **Alluminio con vetri doppi**
- **Impianto elettrico** : **Eseguito secondo le norme vigenti all'epoca della costruzione**
- **Condizioni generali** : **buone**
- **Certificazione energetica** : **MANCANTE (Sprovvista di Caldaia)**

3.7 - **Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento;** l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Lo scrivente ritiene che l'immobile oggetto di esecuzione debba essere, per le sue caratteristiche, venduto in un unico lotto, con la seguente descrizione:

**Lotto Unico**

**Quota intera porzione di Villino Quadrifamiliare sito in NETTUNO Via Lago di Moro (già Via Lago Maggiore) n. 33/c composto al piano terra da soggiorno con angolo-cottura, camera e servizio, ed area scoperta a terrazzo e corte, il piano interrato è composto da**

quattro vani tecnici e servizio, la superficie complessiva lorda residenziale risulta essere di mq. 50,00, terrazzo ed area scoperta mq. 103,60, la superficie dei vani interrati risultano mq. 91,10 ed il bagno mq. 4,80, confinante il tutto con l'appartamento int.3, l'appartamento int. 2, distacco su Via Lago di Moro, strada privata, salvo altri. Distinto all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) Comune di NETTUNO foglio 1, part. 1620, sub. 4, Via Lago Maggiore (ora Via Lago di Moro), Cat. A/7, Cl. 3, vani 4, superficie totale mq. 50, superficie escluse aree scoperte mq. 50, R.D. € 640,41.

**3.8 - Dire**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078.

L'immobile risulta pignorato nella quota **INTERA**.

**3.9 - Accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano registrati presso l'Ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio".

Da quanto lo scrivente ha potuto accertare l'immobile risulta **OCCUPATO** dalla

come da Note Autorizzate al R.G.

Udienza 22/07/2019 Dott. Mario CODERONI del Tribunale di Velletri (Vedere Allegato 'G').

**3.10 -** Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Ho risposto al precedente quesito.

**3.11 - Indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

All'immobile risulta **NESSUN VINCOLO**

**3.12 - Determinare** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato dell'immobile, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di **NETTUNO (RM) Zona SANDALO Via Lago di Moro**, tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: **“Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di NETTUNO (RM), simili agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato”**. Non avendo riscontrato elementi per la ricerca della zona ho estrapolato i dati inserendo paese posto nelle vicinanze e la zona di un comune limitrofo, il prezzo medio così come riportato nella Banca dati dell'Agenzia del Territorio (**Vedere ALLEGATO 'H'**) risulta di **€ 1.500,00** al mq./ragguagliato. **Considerando che il villino quadrifamiliare dove è ubicato l'immobile pignorato risulta edificato nella metà dell'anno 2007, purtroppo sono trascorsi 16 anni, quindi il coefficiente di degrado, come previsto dalla legge 392/78, risulta del 1% per i primi 15 anni**

e del 0,50 per gli anni successivi pertanto il prezzo risulta € 1.500,00 x 0,845% = € 1.267,50 al mq/ragguagliato. Dal sottostante prospetto si determina il valore dell'appartamento esecutato

SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
mq. 117,65	€ 1.267,50	€ 149.121,38	1	€ 149.121,38

Pertanto il valore definitivo dell'immobile esecutato ammonta a: € 149.121,38, Occorre ripristinare il piano S1 ed il costo raggiunge la somma di € 4.000,00 il valore finale risulta essere € 145.000,00 (centoquarantacinquemila/00).

**FOTO AEREA DELL'EDIFICIO INTERESSATO**

Ubicazione Edificio

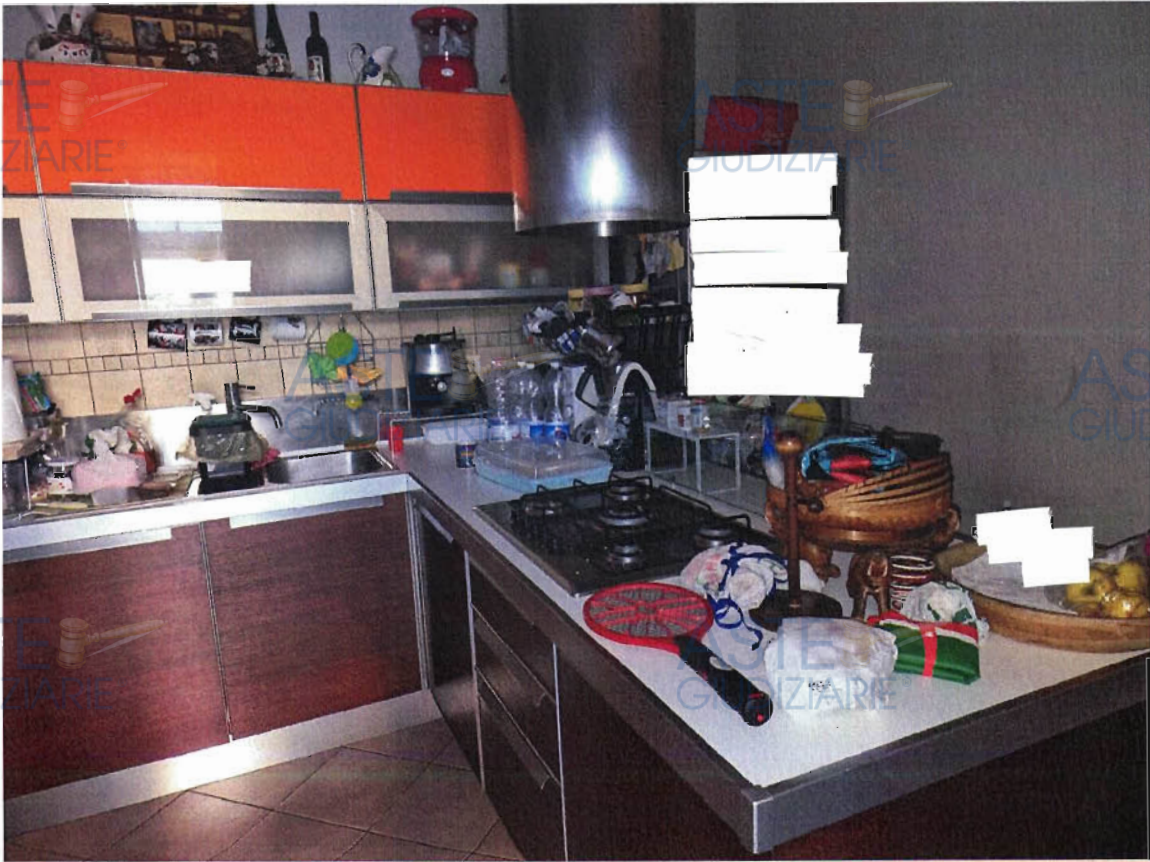


**FOTO INGRESSO DA VIA LAGO DI MORO (GIA' VIA LAGO MAGGIORE) 33/C**



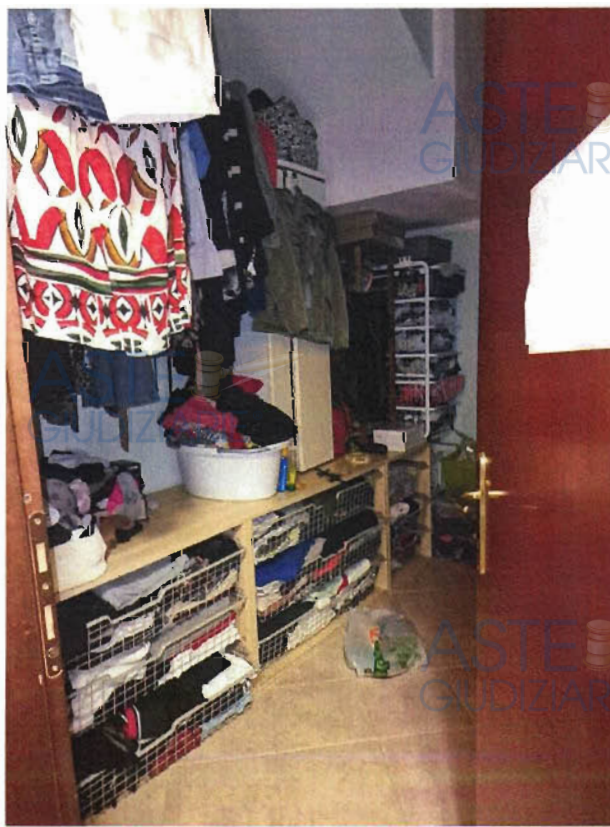


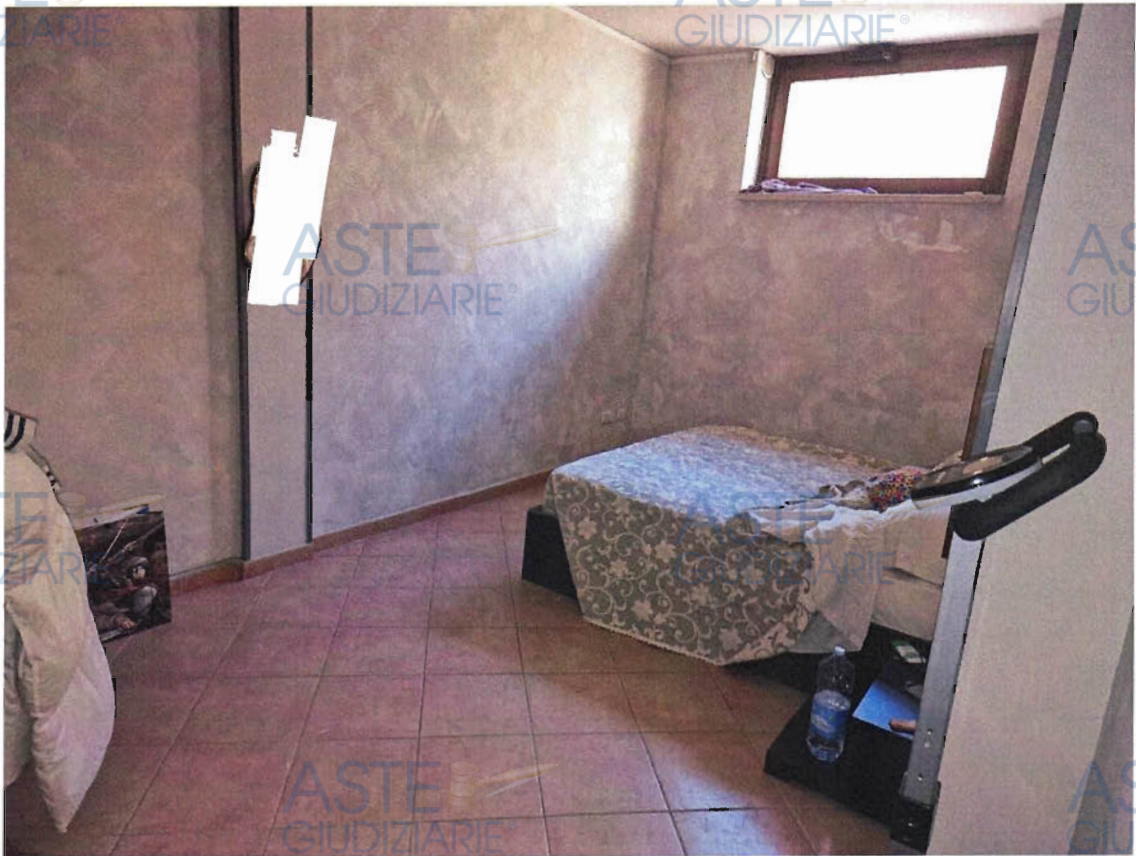
Firma: Dr. MADONNI MARIOLIVIO, Emesso: 18/07/2009, INFORMATICA DIGITALE C.A. Società s. r.l. - 06040

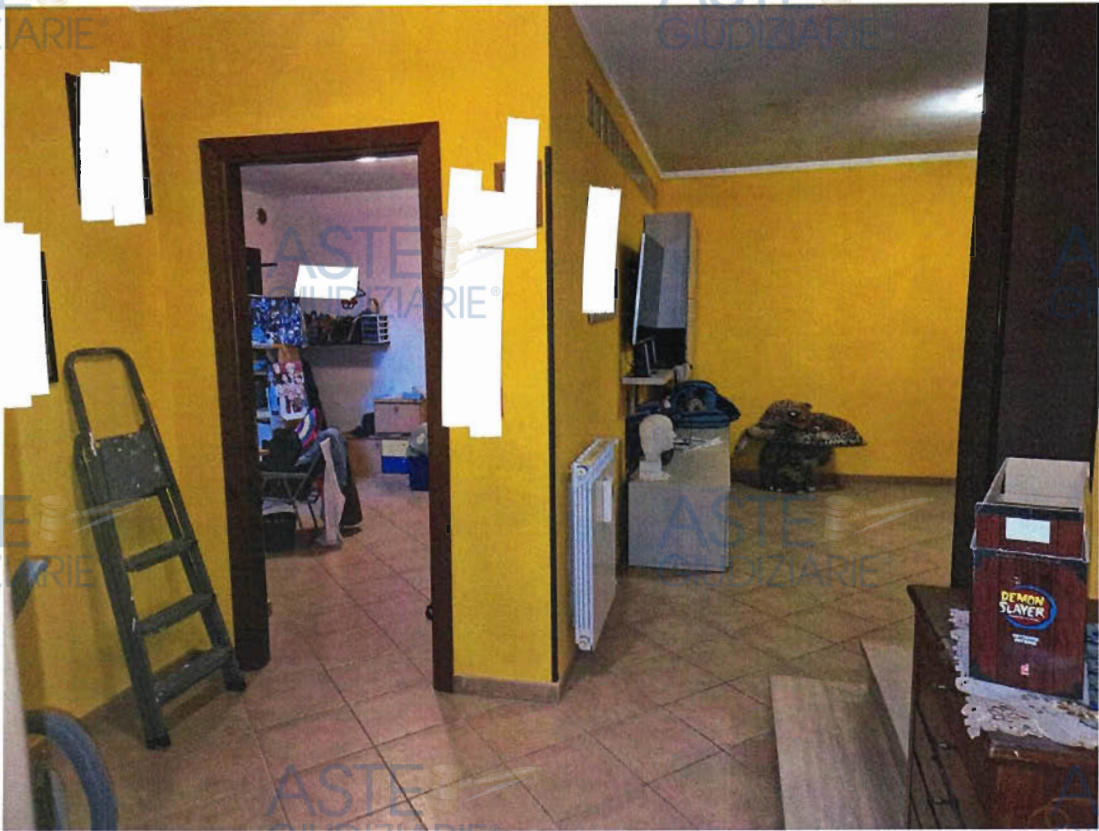




**FOTO DELLA SCALA E DEGLI AMBIENTI PIANO INTERRATO**







**FOTO TERRAZZO E CORTE**







**3.13** - *Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom) fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a ciascuno dei singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma elettronica, nonchè in forma cartacea c.d. di cortesia all'udienza ex art. 569 c.p.c.;*

Il sottoscritto C.T.U. ha risposto nella presente relazione su tutti gli accertamenti eseguiti..

**3.14** - *Inviare, a mezzo di posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c.*

assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad inviare per E-mail copia della relazione con gli allegati al proprietario dell'immobile, alla persona che occupa l'appartamento, al custode giudiziario nonchè alla società esecutrice, prima della prossima udienza fissata che risulta essere il **12/09/2023** (**Vedere ricevute spedizione Allegato 'L'**).

**3.15 - Intervenire** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

Il sottoscritto C.T.U. interverrà all'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

**3.16 - Allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi).

Le fotografie eseguite sono quelle inerenti l'immobile esecutato e sono allegate durante lo svolgimento della relazione.

**3.17 - Allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Nell'allegato alla relazione peritale sono state eseguite le rasterizzazioni dei documenti inerenti l'edificio ove insiste l'immobile esecutato compreso foglio planimetria catastale.

**3.18 - Segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.

Lo scrivente ha eseguito l'accesso senza avere intralci.

**3.19 - Provvedere** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la

compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

**LOTTO UNICO**

Comune	NETTUNO
Località	Sandalo
Via e numero civico	Via Lago di Moro (già Via Lago Maggiore) n. 33/c
Piano	Terra e S1
Confini	L'immobile confina con l'appartamento int.3, l'appartamento int. 2, distacco su Via Lago di Moro, strada privata, salvo altri.
Foglio	1
Particella	1620
Subalterno	4
Categoria	A/7
Classe	3
Consistenza	Vani 4
Superficie totale	mq. 50
Sup. Catastale	mq. 50
Rendita Totale	€ 640,41

Viene allegata la descrizione dei beni pignorati con tutti gli estremi catastali esatti (Vedere Bando Asta Allegato 'I').

3.20 - Allegare attestato di prestazione energetica (APE).

*L'immobile non è in possesso del libretto di centrale in quanto non risulta installata la caldaia.*

**DATI IPOCATASTALI**

**Pignoramento** trascritto a Roma 2 in data 24/03/2016 al Reg. Gen. n. 13611 e Reg. Part. n.

9238

contro

Nel ringraziare la fiducia accordatami, rassegno, pertanto, la presente relazione, ringraziando la S.V.I., restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

**SCHEMA RIASSUNTIVO**

**IMMOBILE SITO IN NETTUNO VIA LAGO DI MORO (GIA' VIA LAGO MAGGIORE) N. 33/C**

*ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 209/2016 R.G.*

<b>Promossa da</b>					
<b>Nei confronti di</b>					
<b>G.E.</b>		DOTT. E. COLOGNESI			
<b>Custode Giudiz.</b>		AVV. CAROLINA MAMMUCARI		Recapito	
<b>C.T.U</b>		GEOM. MAURIZIO MORONI		Recapito <b>069391014</b>	
<b>LOTTO</b>	<b>UNICO</b>	<b>Prezzo base d'asta</b>		<b>145.000,00</b>	
<b>Comune di:</b> <b>NETTUNO</b>		<b>Prov.</b> <b>RM</b>	<b>Indirizzo: Via Lago di Moro (già Via Lago Maggiore) n. 33/c</b>	<b>Zona Sandalo</b>	

**Diritti:**

Quota proprietà	<b>X</b>	Quota	1/1
Quota proprietà		Quota	

**Immobile:**

Appartamento		Capannone	
Villino	<b>X</b>	Autorimessa	
Ufficio		Terreno edificabile	
Negoziò		Terreno agricolo	
Laboratorio		Altro	
Magazzino			

**Pertinenze:**

Aree scoperte	<b>X</b>
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	

Foglio	Particella	Sub.	VANI	Categ.	Classe	Sup. Tot.	Sup. Cat.	Rendita
1	1620	4	4	A/7	3	50	50	640,41

Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI

Foglio	Particella	Sub.	VANI	Categ.	Classe	Sup. Tot.	Sup. Cat.	Rendita
1	1620	4	4	A/7	3	50	50	640,41

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie lorda resid.	MQ. 50,00						
Superficie Terrazzo e Corte	MQ. 103,60						
Superficie interrato	MQ. 91,10						
Superficie convenzionale	MQ. 95,00						
Anno di costruzione	A. 2007		Anno di ultima ristrutturazione				2007
Stato di manutenzione	Ottimo	Buono	X	Sufficiente	Scarso	Pessimo	
Qualità delle finiture	Ottimo	Buono	X	Sufficiente	Scarso	Pessimo	
<b>Impianto elettrico</b>	a norma	non a norma	X	<b>Impianto termico</b>	autonomo	centralizzato	
Stato dell'immobile	Libero	Locato	Altro	<b>OCCUPATO</b> <b>DISPOSIZIONE TRIBUNALE VELLETRI</b>			

**BANDO DI VENDITA LOTTO UNICO**

*Quota intera porzione di Villino Quadrifamiliare sito in NETTUNO Via Lago di Moro (già Via Lago Maggiore) n. 33/c composto al piano terra da soggiorno con angolo-cottura, servizio ed area scoperta a terrazzo e corte, il piano interrato è destinato da quattro vani tecnici e servizio, la superficie complessiva lorda residenziale risulta essere di mq. 50,00, terrazzo ed area scoperta mq. 103,60, la superficie dei vani interrati risultano mq. 91,10 per il bagno, mq. 4,80 per i servizi tecnici, confinante il tutto con l'appartamento int.3, l'appartamento int. 2, distacco su Via Lago di Moro, strada privata, salvo altri. Distinto all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) Comune di NETTUNO foglio 1, part. 1620, sub. 4, Via Lago Maggiore (ora Via Lago di Moro, Cat. A/7, Cl. 3, vani 4, superficie totale mq. 50, superficie escluse aree scoperte mq. 50, R.D. € 640,41. **Occorre ripristinare il Piano S1 ed il costo raggiunge la somma di € 4.000,00.***

**PREZZO BASE D'ASTA € 145.000,00**

***Diconsi Euro centoquarantacinquemila/00***

Velletri 09.08.2023

IL C.T.U.

(Geom. Maurizio MORONI)