

TRIBUNALE DI VELLETRI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fantozzi Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 212/2022 del R.G.E.

promossa da



contro

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



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare	14
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 212/2022 del R.G.E.....	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 139.000,00	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19



INCARICO

In data 13/09/2022, il sottoscritto Geom. Fantozzi Fabrizio, con studio in Vicoletto Dell'Oro, 3 - 00049 - Velletri (RM), email geometrafantozzi@tiscali.it, PEC fabrizio.fantozzi@geopec.it, Tel. 06 96 35 673, Fax 06 96 35 673, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/09/2022 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 Passo del Bracco n. 28 (ex n. 3), interno 2, piano Terra - Primo

DESCRIZIONE

Trattasi della piena proprietà di un appartamento in normali condizioni di manutenzione, con annessa corte esclusiva di circa mq. 121,00, facente parte di un fabbricato avente appartamento di altra proprietà al piano seminterrato e una facciata in aderenza con altro immobile confinante.

Risulta ubicato in località Cioccatti, all'interno del Consorzio Cioccatti, posto ai piani terra e primo, collegati tra loro con scala interna.

Esso presenta una superficie netta interna di mq. 90,44 circa oltre a mq. netti 14,93 circa del portico e mq. netti 28,13 circa dei tre balconi, composto da un soggiorno con angolo cottura, un bagno, un portico e un balcone al piano terra, e da tre camere da letto, un bagno, disimpegno e due balconi al piano primo, avente una altezza netta interna di mt. 2,88 al piano terra e una altezza netta interna di mt. 2,94 al piano primo.

Presenta fenomeni di umidità al piano primo.

Si sono rilevate opere edilizie realizzate in difformità dal Permesso di Costruire, in parte sanabili e in parte da ripristinare come da progetto approvato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 Passo del Bracco n. 28 (ex n. 3), interno 2, piano Terra - Primo

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 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Risulta dal titolo di proprietà dell'anno 2016 che l'esecutato era coniugato in regime di separazione dei beni.



CONFINI

Confinante con via Passo del Bracco, con il sub 501 della particella 314, con la particella 137, particelle tutte appartenenti al foglio 10 di Nettuno, salvo altri e più aggiornati confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,25 mq	51,97 mq	1,00	51,97 mq	2,88 m	Terra
Portico	14,93 mq	14,93 mq	0,35	5,23 mq	0,00 m	Terra
Balcone scoperto	6,57 mq	6,57 mq	0,25	1,64 mq	0,00 m	Terra
Corte esclusiva	121,00 mq	121,00 mq	0,10	12,10 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	43,19 mq	47,50 mq	1,00	47,50 mq	2,94 m	Primo
Balcone scoperto	21,56 mq	21,56 mq	0,25	5,39 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				123,83 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				123,83 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



La superficie commerciale è stata calcolata secondo la norma UNI 10750:2005 ed il D.P.R. n. 138/98 allegato C.



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/10/1987 al 22/04/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 314 Categoria A7 Cl.4, Cons. 9 vani Rendita € 1.696,56 Piano S1-T-1 Graffato 315
Dal 22/04/2009 al 15/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 314 Categoria A7 Cl.4, Cons. 9,5 vani Rendita € 1.790,81 Piano S1-T-1 Graffato 315
Dal 15/12/2010 al 26/09/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 314, Sub. 502 Categoria A7 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 1.413,80 Piano T-1
Dal 26/09/2012 al 01/04/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 314, Sub. 502 Categoria A7 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 1.413,80 Piano T-1
Dal 01/04/2016 al 14/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 314, Sub. 502 Categoria A7 Cl.4, Cons. 7,5 Superficie catastale 125 mq Rendita € 1.413,80 Piano T-1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	314	502		A7	4	7,5	125 mq	1413,8 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.
Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento in riferimento ai dati catastali.
Sono state rilevate opere edilizie realizzate in difformità dal permesso di costruire, in parte sanabili e in parte da ripristinare come da progetto approvato.
Al piano terra sono state rilevate una diversa distribuzione interna e un'altezza netta interna maggiore di quella approvata.
Al piano primo è stato tamponato un vano ripostiglio in una camera da letto ed è stata rilevata un'altezza netta interna maggiore di quella approvata.
L'eventuale acquirente dovrà dapprima regolarizzare la situazione urbanistica e successivamente presentare, presso l'Agenzia del Territorio di Roma, la planimetria catastale aggiornata.
Per il numero civico (da 3 all'attuale 28) è stata presentata variazione catastale n. 22993235/2023.
Si fa presente che il fabbricato di cui è porzione l'immobile pignorato risulta inserito nella mappa del Catasto Terreni, individuato con la particella 314 del foglio 10 di Nettuno (Rm), con corrispondenza catastale non aggiornata in riferimento alla corte esclusiva.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PRECISAZIONI

Vi è congruenza, al momento del pignoramento, tra debitori e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato occupato, senza titolo, dalla **** Omissis **** In sede di sopralluogo **** Omissis **** faceva presente che è stato instaurato un giudizio innanzi al Tribunale di Velletri **** Omissis **** con il quale la stessa ha chiesto di dichiarare la nullità dell'atto di compravendita stipulato il 01/04/2016 con l'esecutato.

A seguito di accertamenti eseguiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri il C.T.U. rilevava le seguenti trascrizioni, gravanti sull'immobile pignorato, e precisamente:

-registro particolare n. 34450/2022 - domanda giudiziale a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis ****, presso il Tribunale di Velletri, per dichiarazione di nullità di atti;
-registro particolare n. 34451/2022 - domanda giudiziale a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis ****, presso il Tribunale di Velletri, per risoluzione per inadempimento di onere.

Dagli accertamenti eseguiti dal C.T.U. presso l'Agenzia delle Entrate di Velletri, a seguito di richiesta presentata in data 26/01/2023, non risultano atti di locazione registrati dall'esecutato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, in normale stato di conservazione fatta eccezione per fenomeni di umidità presenti al piano primo, risulta occupato, senza titolo, dalla **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it
PARTI COMUNI

L'appartamento risulta inserito in contesto condominiale, facente parte di un fabbricato avente appartamento di altra proprietà al piano seminterrato e una facciata in aderenza con altro immobile confinante, posto all'interno del Consorzio Stradale Cioccati, e pertanto avente parti in comuni con gli altri appartamenti e/o villini facenti parte dello stesso Consorzio, come per Legge.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è rilevata, dalla certificazione notarile in atti, l'esistenza sul bene pignorato di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante del fabbricato di cui è porzione l'immobile pignorato (appartamento) è in cemento armato, con copertura a terrazza non praticabile.

All'appartamento pignorato, in normali condizioni di manutenzione fatta eccezione per fenomeni di umidità presenti al piano primo, si accede direttamente dalla via Passo del Bracco, con accesso esclusivo pedonale ma non carrabile.

Esso presenta le seguenti finiture interne ed esterne:

- pavimento e rivestimenti dei bagni e angolo cottura in monocottura - ceramica - gres-ceramico;
- le pareti interne ed i soffitti sono tinteggiati;
- le pareti esterne sono con rivestite con intonaco e rifinite con quarzo plastico graffiato, fatta eccezione per quella in aderenza;
- gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato mentre la porta d'ingresso è blindata, protetta da una grata di ferro;
- gli infissi esterni, in alluminio e vetri, sono provvisti di avvolgibili, protetti da grate in ferro;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto idrico sottotraccia;
- impianto termico autonomo;
- impianto fognante del tipo civile.

La corte esclusiva risulta in normali condizioni di manutenzione, completamente delimitata da recinzione in muratura.

Le condizioni generali e di manutenzione dell'immobile, avuto riguardo sia alle strutture sia alle rifiniture interne ed esterne, sono normali.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato occupato, senza titolo, dalla **** Omissis ****

In sede di sopralluogo **** Omissis **** faceva presente che è stato instaurato un giudizio innanzi al Tribunale di Velletri **** Omissis **** con il quale la stessa ha chiesto di dichiarare la nullità dell'atto di compravendita stipulato il 01/04/2016 con l'esecutato.

A seguito di accertamenti eseguiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri il C.T.U. rilevava le

seguenti trascrizioni, gravanti sull'immobile pignorato, e precisamente:
 -registro particolare n. 34450/2022 - domanda giudiziale a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis ****, presso il Tribunale di Velletri, per dichiarazione di nullità di atti;
 -registro particolare n. 34451/2022 - domanda giudiziale a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis ****, presso il Tribunale di Velletri, per risoluzione per inadempimento di onore.
 Dagli accertamenti eseguiti dal C.T.U. presso l'Agenzia delle Entrate di Velletri, a seguito di richiesta presentata in data 26/01/2023, non risultano atti di locazione registrati dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/05/1972 al 11/07/1974	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Benedetto Ferretti	18/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Roma 2	24/05/1972		33762
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/07/1974 al 22/04/2009	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Benedetto Ferretti	11/07/1974		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Roma 2	06/08/1974		16470
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/04/2009 al 26/09/2012	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/10/2009	5/683	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Roma 2	13/04/2010		13442

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/09/2012 al 26/09/2012	**** Omissis ****				
Accettazione tacita di eredità					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Sammartano Stefano	26/09/2012		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Roma 2	01/10/2012		30335
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/09/2012 al 01/04/2016	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Sammartano Stefano	26/09/2012		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Roma 2	01/10/2012		30334
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/04/2016 al 14/09/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Grisi Guido	01/04/2016	10902	5611
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Roma 2	04/04/2016	15047	10191
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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



I dati sopra indicati sono stati reperiti dalla documentazione in atti.

L'atto di provenienza non è stato già depositato e pertanto verrà inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 14/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 04/04/2016
Reg. gen. 15068 - Reg. part. 2408
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Grisi Guido
Data: 01/04/2016
N° repertorio: 10903
N° raccolta: 5612
Note: La cancellazione della suddetta iscrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 08/06/2022
Reg. gen. 32063 - Reg. part. 22905
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: La cancellazione della suddetta trascrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.
- **Domanda giudiziale-Risoluzione per inadempimento di onere**
Trascritto a Roma 2 il 08/08/2022
Reg. gen. 47755 - Reg. part. 34451



- A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Domanda giudiziale-Dichiarazione di nullità di atti**
Trascritto a Roma 2 il 08/08/2022
Reg. gen. 47754 - Reg. part. 34450
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



I dati sopra indicati sono stati reperiti dalla documentazione in atti.

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio tecnico, si è rilevato che il lotto sul quale insiste l'edificio di cui è porzione l'immobile pignorato non presenta caratteristiche di attuale edificabilità e ricade, secondo le previsioni di P.R.G., in località Cioccatti - Zona S1/C.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio tecnico, a seguito di richiesta di accesso agli atti e documentazione, registrata al protocollo comunale con il n. 64 in data 02/01/2023, è risultato che l'appartamento è stato edificato in virtù dei seguenti titoli, di cui alla Posizione n. 3969, e precisamente:

- Licenza Edilizia n. 3475 del 23/07/1970;
- Licenza Edilizia in variante n. 3969 del 26/05/1972;
- Concessione Edilizia in Variante n. 3969 del 09/07/1979 (non prodotta al C.T.U.);
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 63 del 02/03/2010;
- Permesso di Costruire n. 192 del 12/09/2012;
- Attestato di Agibilità del 07/12/2012.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



Il C.T.U. fa presente che ha proceduto alla verifica di eventuali abusi edili presenti sull'immobile pignorato facendo il riscontro tra quanto rilevato e quanto riportato sul progetto allegato al predetto Permesso di Costruire n. 192 del 12/09/2012, rilevando violazione della normativa urbanistico - edilizia riguardante:

PIANO TERRA:

- 1) è stata rilevata una diversa distribuzione interna;
- 2) è stata rilevata un'altezza netta interna (mt. 2,88) maggiore di quella approvata (mt. 2,80).

PIANO PRIMO:

3) è stato tamponato un vano ripostiglio in una camera da letto;
4) è stata rilevata un'altezza netta interna maggiore (mt. 2,94) di quella approvata (mt. 2,80).
Le opere indicate ai nn. 2) e 4) devono essere ridotte in pristino e/o ripristinate ovvero devono essere rese conformi a quanto autorizzato, mentre quelle indicate ai nn. 1) e 3) possono essere regolarizzate urbanisticamente, il tutto previa presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria e/o comunque ai sensi della vigente normativa, che prevede anche l'applicazione di una sanzione variabile da €. 1.500,00 ad €. 15.000,00. Personale dell'ufficio tecnico faceva presente che usualmente, in casi del genere, viene applicata la sanzione minima. Comunque è opportuno che l'eventuale acquirente, prima dell'acquisto, si faccia confermare dal competente ufficio tecnico di Nettuno (Rm) tutto quanto sopraesposto dal C.T.U..

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 85,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 168,84

Dagli accertamenti espletati dal C.T.U. presso il Consorzio Stradale Cioccattì, a seguito di richiesta effettuata in data 01/02/2023, è risultata l'esistenza di oneri di natura condominiale ovvero debiti plessi pari ad €. 168,84 che gravano a carico della proprietà dell'esecutato.

Resterà a carico dell'acquirente la quota mensile, da versare al predetto Consorzio, pari ad €. 85,00 circa, variabile di anno in anno in funzione dei bilanci preventivo e consuntivo.

Tuttavia, ai sensi e per gli effetti dell'art. 63, Disp. Att. c.c., chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Di conseguenza sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per l'anno in corso e per quello precedente, con la cronologia dal Decreto di Trasferimento.

Il Presidente del Consorzio produceva altresì copia dello Statuto del Consorzio Cioccattì.

Si fa presente che nella proprietà dell'esecutato sono compresi i proporzionali diritti condominiali sulle parti del fabbricato comuni per Legge.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati 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 (avendo presente i fenomeni di umidità al piano primo), 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 volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più

probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

L'immobile risulta essere pignorato per l'intera piena proprietà e non è divisibile in natura.

La vendita dovrà essere effettuata in unico lotto e pertanto il C.T.U. procederà alla stima dell'intero in quanto l'immobile pignorato non è comodamente divisibile, avendo presente che per comoda divisibilità deve intendersi la possibilità che l'idoneità funzionale della cosa da dividere sia conseguita con spese non rilevanti e senza pregiudicare l'originario valore economico, evitandosi altresì che il godimento del cespite frazionato sia comunque gravato da limitazioni, pesi e servitù.

La vendita del lotto non è soggetta ad I.V.A..

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Passo del Bracco n. 28 (ex n. 3), interno 2, piano Terra - Primo

Trattasi della piena proprietà di un appartamento in normali condizioni di manutenzione, con annessa corte esclusiva di circa mq. 121,00, facente parte di un fabbricato avente appartamento di altra proprietà al piano seminterrato e una facciata in aderenza con altro immobile confinante. Risulta ubicato in località Cioccati, all'interno del Consorzio Cioccati, posto ai piani terra e primo, collegati tra loro con scala interna. Esso presenta una superficie netta interna di mq. 90,44 circa oltre a mq. netti 14,93 circa del portico e mq. netti 28,13 circa dei tre balconi, composto da un soggiorno con angolo cottura, un bagno, un portico e un balcone al piano terra, e da tre camere da letto, un bagno, disimpegno e due balconi al piano primo, avente una altezza netta interna di mt. 2,88 al piano terra e una altezza netta interna di mt. 2,94 al piano primo. Presenta fenomeni di umidità al piano primo. Si sono rilevate opere edilizie realizzate in difformità dal Permesso di Costruire, in parte sanabili e in parte da ripristinare come da progetto approvato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 314, Sub. 502, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 173.362,00

Il C.T.U. provvederà a determinare l'attuale valore di mercato dell'immobile innanzi descritto specificando i concreti elementi di stima assunti a sostegno.

Si procederà alla stima dello stesso determinando direttamente l'entità del valore venale tramite una comparazione tra immobili di valore venale ignoto ed immobili analoghi di prezzo noto, istituendo una serie di cui si conosca il prezzo e che siano analoghi a quelli da valutare, anche in riferimento alle dimensioni, all'esposizione, alla destinazione, al piano, all'età, alla qualità ed allo stato di conservazione (avendo presente i fenomeni di umidità al piano primo), oltre a valutare l'ubicazione, i servizi, i collegamenti ed il contesto ambientale, che in questo caso sono da considerarsi normali, stabilendo un parametro di raffronto relativo allo sviluppo della superficie espressa in metri quadrati e previa applicazione di idonei coefficienti alle superfici non residenziali, considerato che il valore delle superfici residenziali, corrisponde e si identifica con il valore unitario, con coefficiente = 1,00.

Pertanto avremo:

STIMA DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO

Allo stato attuale risulta la seguente superficie commerciale: mq. 123,83.

Onde pervenire al più probabile VALORE DI MERCATO dell'immobile in descrizione il sottoscritto ha operato in via sintetica, prendendo a parametro valori rilevati nella zona per immobili dello stesso tipo e destinazione e rilevati attraverso agenzie a tale scopo preposte.

Si sono presi a parametro anche i valori correnti di mercato in riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI).

Da quanto sopra deriva che il più probabile prezzo di mercato per l'appartamento, in condizioni normali, supposto "urbanisticamente regolare" e considerando i proporzionali diritti condominiali sulle parti del fabbricato comuni per Legge, è tale da poter essere inquadrato nella fascia che va da un minimo di €. 1.200,00 ad un massimo di €. 1.600,00 per metro quadro di superficie commerciale, al

lordo delle murature d'ambito e delle tramezzature di pertinenza.

Perciò avremo:

Appartamento (€. 1.200,00 + €. 1.600,00) : 2 = €. 1.400,00 / mq

per cui : superficie commerciale = mq. 123,83 x €. 1.400,00 /mq. = €. 173.362,00,
che rappresenta il valore dell'immobile supposto urbanisticamente regolare.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Nettuno (RM) - Via Passo del Bracco n. 28 (ex n. 3), interno 2, piano Terra - Primo	123,83 mq	1.400,00 €/mq	€ 173.362,00	100,00%	€ 173.362,00
Valore di stima:					€ 173.362,00

Valore di stima: € 173.362,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	20,00	%

Valore finale di stima: € 139.000,00

Dal valore di stima dell'intero lotto sono state detratte le spese per la riduzione in pristino delle parti abusive, le spese per la quota consortile da versare, le spese tecniche, comunali e catastali con oneri per la regolarizzazione urbanistica, spese impreviste, spese tutte che sono state prudenzialmente quantificate dal C.T.U. in un deprezzamento dell'immobile pari a circa il 20,00 %.

Quindi avremo: €. 173.362,00 (valore di stima)- 20,00 % (deprezzamento)= €. 138.689,60
che si arrotonda ad €. 139.000,00.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato e/o valore finale di stima è pari ad €. 139.000,00

diconsi euro centotrentanovemila//00.



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.



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 04/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Fantozzi Fabrizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 2 Altri allegati - ELABORATO GRAFICO ABITAZIONE PIANO TERRA - STATO ATTUALE
- ✓ N° 3 Altri allegati - ELABORATO GRAFICO ABITAZIONE PIANO PRIMO - STATO ATTUALE
- ✓ N° 4 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 5 Altri allegati - TITOLO DI PROPRIETA'
- ✓ N° 6 Altri allegati - VISURA CATASTALE STORICA
- ✓ N° 7 Altri allegati - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ N° 8 Altri allegati - VARIAZIONE CATASTALE
- ✓ N° 9 Altri allegati - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ N° 10 Altri allegati - ACCESSO AGLI ATTI COMUNE DI NETTUNO
- ✓ N° 11 Altri allegati - LICENZE EDILIZIE ORIGINARIE
- ✓ N° 12 Altri allegati - PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA
- ✓ N° 13 Altri allegati - PROGETTO ALLEGATO AL PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA
- ✓ N° 14 Altri allegati - PERMESSO DI COSTRUIRE PER FRAZIONAMENTO
- ✓ N° 15 Altri allegati - PROGETTO ALLEGATO AL PERMESSO DI COSTRUIRE PER FRAZIONAMENTO
- ✓ N° 16 Altri allegati - ATTESTAZIONE DI AGIBILITA'
- ✓ N° 17 Altri allegati - AGENZIA DELLE ENTRATE - ACCERTAMENTI
- ✓ N° 18 Altri allegati - CONSORZIO CIOCCHATI - ACCERTAMENTI
- ✓ N° 19 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA DEL DEBITORE aggiornata al 14-09-2022
- ✓ N° 20 Altri allegati - DOMANDA GIUDIZIALE PER DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI
- ✓ N° 21 Altri allegati - DOMANDA GIUDIZIALE DI RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO DI ONERE

- ✓ N° 22 Altri allegati - COMUNICAZIONE DELLA C.T.U. ALLE PARTI
- ✓ N° 23 Altri allegati - Perizia per Privacy Es. 212-2022



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Passo del Bracco n. 28 (ex n. 3), interno 2, piano Terra - Primo

Trattasi della piena proprietà di un appartamento in normali condizioni di manutenzione, con annessa corte esclusiva di circa mq. 121,00, facente parte di un fabbricato avente appartamento di altra proprietà al piano seminterrato e una facciata in aderenza con altro immobile confinante. Risulta ubicato in località Cioccatti, all'interno del Consorzio Cioccatti, posto ai piani terra e primo, collegati tra loro con scala interna. Esso presenta una superficie netta interna di mq. 90,44 circa oltre a mq. netti 14,93 circa del portico e mq. netti 28,13 circa dei tre balconi, composto da un soggiorno con angolo cottura, un bagno, un portico e un balcone al piano terra, e da tre camere da letto, un bagno, disimpegno e due balconi al piano primo, avente una altezza netta interna di mt. 2,88 al piano terra e una altezza netta interna di mt. 2,94 al piano primo. Presenta fenomeni di umidità al piano primo. Si sono rilevate opere edilizie realizzate in difformità dal Permesso di Costruire, in parte sanabili e in parte da ripristinare come da progetto approvato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 314, Sub. 502, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio tecnico, si è rilevato che il lotto sul quale insiste l'edificio di cui è porzione l'immobile pignorato non presenta caratteristiche di attuale edificabilità e ricade, secondo le previsioni di P.R.G., in località Cioccatti - Zona S1/C.

Prezzo base d'asta: € 139.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 212/2022 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 139.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via Passo del Bracco n. 28 (ex n. 3), interno 2, piano Terra - Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 314, Sub. 502, Categoria A7	Superficie	123,83 mq
Stato conservativo:	L'immobile, in normale stato di conservazione fatta eccezione per fenomeni di umidità presenti al piano primo, risulta occupato, senza titolo, dalla **** Omissis ****		
Descrizione:	Trattasi della piena proprietà di un appartamento in normali condizioni di manutenzione, con annessa corte esclusiva di circa mq. 121,00, facente parte di un fabbricato avente appartamento di altra proprietà al piano seminterrato e una facciata in aderenza con altro immobile confinante. Risulta ubicato in località Cioccati, all'interno del Consorzio Cioccati, posto ai piani terra e primo, collegati tra loro con scala interna. Esso presenta una superficie netta interna di mq. 90,44 circa oltre a mq. netti 14,93 circa del portico e mq. netti 28,13 circa dei tre balconi, composto da un soggiorno con angolo cottura, un bagno, un portico e un balcone al piano terra, e da tre camere da letto, un bagno, disimpegno e due balconi al piano primo, avente una altezza netta interna di mt. 2,88 al piano terra e una altezza netta interna di mt. 2,94 al piano primo. Presenta fenomeni di umidità al piano primo. Si sono rilevate opere edilizie realizzate in difformità dal Permesso di Costruire, in parte sanabili e in parte da ripristinare come da progetto approvato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Roma 2 il 04/04/2016

Reg. gen. 15068 - Reg. part. 2408

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 150.000,00

Rogante: Grisi Guido

Data: 01/04/2016

N° repertorio: 10903

N° raccolta: 5612

Note: La cancellazione della suddetta iscrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 08/06/2022

Reg. gen. 32063 - Reg. part. 22905

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: La cancellazione della suddetta trascrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

