

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Montagnani Mara, nell'Esecuzione Immobiliare 246/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

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
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 246/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 130.216,80	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

In data 30/10/2024, il sottoscritto Arch. Montagnani Mara, con studio in Via L. Da Vinci, 38 - 00078 - Monte Porzio Catone (RM), email maramontagnani@gmail.com, PEC arch.mara.montagnani@pec.archrm.it, Tel. 347 5541972, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Cadolino n. 113 (già via Ospedaletto 71)

Appartamento indipendente sviluppantesi al piano terra costituito da ingresso, tre camere, cucina, bagno, portico, locale cantina e ripostiglio, con annesso giardino di pertinenza esclusiva della superficie di mq 150 circa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Cadolino n. 113 (già via Ospedaletto 71)

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 esecutari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Confinante con: Via Cadolino, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis **** o rispettivi aventi causa, strada privata, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	75,00 mq	90,00 mq	1	90,00 mq	3,00 m	T
Portico	21,00 mq	21,00 mq	0,30	6,30 mq	3,00 m	T
Cantina	54,00 mq	60,00 mq	0,30	18,00 mq	3,50 m	T
Ripostiglio	8,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	3,40 m	T
Giardino	150,00 mq	150,00 mq	0,12	18,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				134,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				134,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 14/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 299, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale Totale: 133 mq - Totale escluse aree scoperte: 114 mq Rendita € 790,18 Piano T Graffato sub 2

Il titolare catastale corrisponde al proprietario attuale.

Dati identificativi: COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990 (n. 2922/1987)

Dati di classamento: CLASSAMENTO AUTOMATICO in atti dal 16/01/1991 (n. 2922AN/1987)

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Variazione del quadro tariffario del 13/08/2002

Dati di superficie: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 17/03/1987, prot. n. 2922AN

Particelle corrispondenti al CATASTO TERRENI: Comune di NETTUNO (F880) (RM) Foglio 5 Particella 299 mq 410

Particella con destinazione: ENTE URBANO - TIPO MAPPALE del 09/05/1997 in atti dal 19/04/1999 (n. 2922.509/1987)

Impianto meccanografico del 02/03/1985

Annotazione di immobile: PROTOCOLLO N. 002922 - ANNO 87 AGGIUNTO FABBRICATO

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	299	1		A3	3	6 vani	Totale: 133 mq - Totale escluse aree scoperte: 114 mq	790,18 €	T	sub 2

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile risulta conforme alla attuale planimetria catastale ad eccezione di alcune modifiche interne come evidenziate nella planimetria di rilievo e più dettagliatamente descritte al paragrafo riguardante la regolarità edilizia.

Nel pignoramento l'indirizzo del bene è indicato in Via Ospedaletto 71 in luogo dell'attuale Via Cadolino 113.

PRECISAZIONI

STATO CONSERVATIVO

Immobile è in scarse condizioni di manutenzione e conservazione. Presenti estese macchie di umidità da risalita ed importanti fenomeni di condensa in vari ambienti. I locali accessori (cantina e ripostiglio) sono privi di intonaci interni e pavimento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si segnala quanto riportato nel CDU allegato: "Il Comune di Nettuno non dispone di una analisi territoriale completa redatta ai sensi della L.R. 1/86 e s.m.i. e pertanto il presente certificato non attesta la presenza o meno di gravami di usi civici. Per la certificazione di vincoli è necessario fare riferimento ai rispettivi organi sovraordinati."

Pertanto, va detto che dall'esame della certificazione storica catastale e del titolo di provenienza (ultraventennale) non si evince la presenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord-Est, Sud-est, Sud-ovest

Altezza interna utile: 3 - 3,5

Str. verticali: muratura in blocchetti di tufo e cordoli

Solai: laterocemento

Copertura: piana

Manto di copertura: impermeabilizzazione

Pareti esterne ed interne: nell'abitazione intonacate, nei locali pareti interne al rustico

Pavimentazione interna: al rustico nei locali, nell'abitazione monocotture e ceramiche di rivestimento

Infissi esterni ed interni: finestre in alluminio, porte tamburate in legno e persiane in ferro

Impianto elettrico, idrico, termico: presenti; termoautonomo, split (impianti non certificati)

Terreno esclusivo: sì

Posto auto: nel giardino di pertinenza

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla debitrice e dal coniuge.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/02/1965 al 12/05/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianbattista Ghi di Nettuno	21/02/1965	8256	3428
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	17/03/1965	19431	13017
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** [REDACTED]

- **Verbale di Pignoramento Immobili** [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno sul quale insiste il fabbricato ricade in Zona S1D per effetto della Variante di P.R.G. vigente (art. 7 delle N.T.A.). Nel piano paesistico regionale ricade nella TAV. A35_400 (Paesaggio degli insediamenti urbani) e TAV. B35_400 (Aree urbanizzate del PTPR). Il C.D.U allegato non attesta la presenza o meno di usi civici non disponendo il Comune di un'analisi completa del territorio comunale. Zona sismica 3A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il compendio pignorato è stato inizialmente edificato in data anteriore al 01/09/1967 e successivamente ampliato senza le prescritte autorizzazioni. Per esso è stata rilasciata dal Comune di Nettuno concessione edilizia in sanatoria in data 17/06/1994 (pratica n. 7251/159/94) che si allega. Non risulta rilasciata la dichiarazione di agibilità/abitabilità.

Lo stato dei luoghi risulta conforme all'ultimo progetto approvato, salvo alcune modifiche interne che includono, tra l'altro, la parziale demolizione della parete tra l'ingresso e il vano adiacente, con conseguente realizzazione del soggiorno, l'apertura di una porta di collegamento nel muro portante tra la cucina e il soggiorno, la chiusura di una porta nel disimpegno e lo spostamento di una porta lungo la parete del corridoio, il tutto come meglio descritto nella planimetria di rilievo allegata.

Tali modifiche interne non implicano aumenti di volumetria né cambiamenti di destinazione d'uso, ma costituiscono lievi difformità interne da regolarizzarsi con Cila a sanatoria a cura dell'aggiudicatario, mentre l'intervento eseguito a carico della parete portante incide su profili strutturali o sismici e potrebbe essere sanato ex art 36 bis del T.U.E. 380/2001, salva diversa valutazione dei competenti uffici comunali. Delle spese stimate per la regolarizzazione del bene si tiene conto nella determinazione del valore di mercato dell'immobile.

Inoltre, in riferimento alla presenza di eventuali abusi edilizi, ed alle disposizioni di cui all'art. 40 L. 47/85 comma 6° e all'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 con conseguente sanabilità degli abusi da parte dell'aggiudicatario mediante presentazione di apposita domanda di condono edilizio entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, va rilevato che non vi ricorrono i presupposti di legge, essendo il credito non anteriore al 02/10/2003.

(I dati e le informazioni sulla regolarità urbanistica, riportati dalla scrivente, sono quelli che è stato possibile reperire nel corso degli accessi agli atti; non si risponde per informazioni non rilasciate per iscritto o atti e documenti non esibiti dall'Ufficio.)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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, 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.

Nel determinare il valore di mercato al mq dell'immobile la scrivente ha considerato le seguenti fonti:

Agenzia del Territorio - Quotazioni OMI (2° semestre anno 2024 - Nettuno-Zona periferica/Tre Cancelli Piscina; Tipologia prevalente: Ville e Villini; Valori per abitazioni di tipo economico: 850/1250 €/mq - Valore medio: 1050 €/mq).

Sulla base dei criteri e delle considerazioni sopra esposte si ritiene di applicare un valore unitario di 1050 €/mq.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Cadolino n. 113 (già via Ospedaletto 71)
Appartamento indipendente sviluppantesi al piano terra costituito da ingresso, tre camere, cucina, bagno, portico, locale cantina e ripostiglio, con annesso giardino di pertinenza esclusiva della superficie di mq 150 circa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 299, Sub. 1, Categoria A3, Graffato sub 2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 141.540,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Nettuno (RM) - Via Cadolino n. 113 (già via Ospedaletto 71)	134,80 mq	1.050,00 €/mq	€ 141.540,00	100,00%	€ 141.540,00
				Valore di stima:	€ 141.540,00

Valore di stima: € 141.540,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3,00	%

Valore finale di stima: € 130.216,80

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.

Monte Porzio Catone, li 16/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Montagnani Mara

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Certificato destinazione urbanistica
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Rilievo
- ✓ Altri allegati - Aggiornamento visure ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Ricevute spedizione perizia alle parti



✓ Altri allegati - Perizia in versione privacy



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Cadolino n. 113 (già via Ospedaletto 71)
Appartamento indipendente sviluppantesi al piano terra costituito da ingresso, tre camere, cucina, bagno, portico, locale cantina e ripostiglio, con annesso giardino di pertinenza esclusiva della superficie di mq 150 circa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 299, Sub. 1, Categoria A3, Graffato sub 2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno sul quale insiste il fabbricato ricade in Zona S1D per effetto della Variante di P.R.G. vigente (art. 7 delle N.T.A.). Nel piano paesistico regionale ricade nella TAV. A35_400 (Paesaggio degli insediamenti urbani) e TAV. B35_400 (Aree urbanizzate del PTPR). Il C.D.U allegato non attesta la presenza o meno di usi civici non disponendo il Comune di un'analisi completa del territorio comunale. Zona sismica 3A.

Prezzo base d'asta: € 130.216,80

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 246/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 130.216,80

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via Cadolino n. 113 (già via Ospedaletto 71)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 299, Sub. 1, Categoria A3, Graffato sub 2	Superficie	134,80 mq
Stato conservativo:	Immobile è in scarse condizioni di manutenzione e conservazione. Presenti estese macchie di umidità da risalita ed importanti fenomeni di condensa in vari ambienti. I locali accessori (cantina e ripostiglio) sono privi diintonaci interni e pavimento.		
Descrizione:	Appartamento indipendente sviluppantesi al piano terra costituito da ingresso, tre camere, cucina, bagno, portico, locale cantina e ripostiglio, con annesso giardino di pertinenza esclusiva della superficie di mq 150 circa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla debitrice e dal coniuge.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario



Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

