

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Andreoli Veronica, nell'Esecuzione Immobiliare 322/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

<u>Incarico.....</u>	<u>3</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>3</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>3</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>3</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>3</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>3</u>
<u>Confini.....</u>	<u>4</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>4</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>4</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>4</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>4</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>5</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>5</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>5</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>6</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>7</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>7</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>7</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>7</u>
<u>Riepilogo bando d'asta.....</u>	<u>10</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>10</u>
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 322/2025 del R.G.E.....</u>	<u>11</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>11</u>
<u>Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....</u>	<u>12</u>

All'udienza del 02/03/2026, il sottoscritto Arch. Andreoli Veronica, con studio in Via Montegiove, 45 - 00045 - Genzano di Roma (RM), email veronica.andreoli20@gmail.com, PEC v.andreoli@pec.archrm.it, Tel. 328 3824720, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/03/2026 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 Montenero 4, scala A, interno 13, piano 1

Appartamento di civile abitazione sito in Nettuno Via Monte Nero 4 sito al piano 1° int. 13 riportato in catasto al foglio 39 particella 403 sub 44 Categoria A/4 classe 1^Vani 4 Superficie catastale mq. 75 R.C. €. 206,58 in ditta al Sig. nato a Nettuno il . L'immobile è così suddiviso: ingresso su soggiorno con angolo cottura di mq. 36,46 bagno di mq. 3,10 disimpegno di mq. 1,02 letto di mq. 16,32 con h= 3,60 m il tutto per una Superficie Utile Abitabile di mq. 62,59. L'immobile, edificato nel periodo Ante-Guerra, risulta per l'ufficio Urbanistica del Comune di Nettuno legittimo, inquanto realizzato prima dell'adozione di strumenti urbanistici. Sono state riscontrate piccole difformità consistenti in diversa distribuzione interna sanabili con una CILA a sanatoria.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Montenero 4, scala A, interno 13, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In base alla relazione dell'Avv. Alessandro Novelli nominato Custode Giudiziario, la procedura appare regolare.

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)

Da quanto risulta dall'atto notarile il sig. Corato Massimo è in regime patrimoniale Celibe

CONFINI

L'immobile confina con corridoio comune, distacco via San Gallo, appartamenti int. 11, e int 12 salvi altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,59 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	3,60 m	1
Totale superficie convenzionale:				75,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/07/1981 al 03/02/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 403, Sub. 44 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 75 mq Rendita € 206,58 Piano 1
Dal 03/02/1999 al 17/12/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 403, Sub. 44 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 75 mq Rendita € 206,58 Piano 1
Dal 17/12/2001 al 06/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 403, Sub. 44 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 75 mq Rendita € 206,58 Piano 1

DATI CATASTALI

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consiste nza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	403	44		A4	1	4	75 mq	206,58 €	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Durante l'accesso del 24/04/2026 l'immobile è stato trovato in buone condizioni di manutenzione e conservazione considerata anche la vetustà dello stesso come riportato nella documentazione fotografica allegata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come precedentemente menzionato la costruzione dell'immobile risale al periodo ante guerra con le caratteristiche costruttive dell'epoca con fondazioni a sacco, muratura in elevazione in pietrame misto, solai del tipo a voltine, costituiti da travi di acciaio a doppio T (putrelle) con volte a botte ribassate in mattoni pieni o forati, come comunemente riscontrabile nell'edilizia storica tra la fine del XIX e l'inizio del XX secolo. L'immobile è sprovvisto di allaccio del gas di città, ma servito da bombola in GPL, è presente un impianto di climatizzazione con split marca DIGI quest per raffrescamento e riscaldamento. I pavimenti sono in mattonelle simil cotto, le pareti del bagno e della cucina sono rivestite in maioliche di gres ceramico. Gli infissi sono in alluminio anodizzato con persiane in legno. Le porte interne e il portone d'ingresso sono in legno tamburato. Non è stato possibile accertare gli impianti idrico ed elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

l'immobile al momento dell'accesso risulta occupato dal sig. nato in India il a sua detta con comodato d'uso gratuito senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti compravendita	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 11/07/1981 al 03/02/1999	**** Omissis ****	Rogante	Data	
		Luigi Romano	11/07/1981	44841
		Presso	Data	Trascrizione
		Roma 2		Reg. gen. Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione
		Roma 2		Reg. N° Vol. N°
				1295 26
Dal 03/02/1999 al 17/12/2001	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°
		Celeste Giuseppe	03/02/1999	41584
		Presso	Data	Trascrizione
		Roma 2		Reg. gen. Reg. part.
		Presso	Data	Registrazione
		Roma 2		Reg. N° Vol. N°
				6193
Dal 17/12/2001 al 06/03/2026	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°
		Corteggiani Maria	17/12/2001	19235
		Presso	Data	Trascrizione
		Roma 2	21/12/2001	Reg. gen. Reg. part.
				51404 35448
		Presso	Data	Registrazione
		Roma 2		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 06/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontarie** derivante da concessione a garanzia mutuo

Iscritto a Roma 2 il 21/07/2008

Reg. gen. 43102 - Reg. part. 9766

Quota: 1/1

Importo: € 124.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 62.000,00

Spese: € 124.000,00

Rogante: Maciariello Claudio

Data: 21/07/2008

N° repertorio: 49168

N° raccolta: 19243

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Roma 2 il 31/10/2023

Reg. gen. 59196 - Reg. part. 8860

Quota: 1/1

Importo: € 8.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.100,00

Spese: € 8.000,00

Rogante: giudice di pace Velletri

Data: 28/03/2017

N° repertorio: 295

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 03/09/2025

Reg. gen. 50642 - Reg. part. 36334

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile fa parte del Palazzo Boccolini in zona Sangallo. L'edificio storico è situato nel centro di Nettuno, tra via Sangallo e via Montenero, noto per essere un'antica costruzione militare poi convertita in abitazione civile, visibile già in foto del 1902. Oggi ospita diverse unità abitative, con appartamenti di varie metrature (bilocali, trilocali) che spesso mantengono le caratteristiche storiche originarie all'esterno, pur essendo ristrutturati internamente.

Posizione: Situato nel centro di Nettuno, a breve distanza dal mare (circa 400-500 metri), vicino a via Romana e al Forte Sangallo.

L'area è ben servita, vicina a negozi, ristoranti e alla zona pedonale, con facilità di parcheggio nelle strade adiacenti.

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

La costruzione del fabbricato risale ai primi anni del '900, e dunque prima dell'adozione di strumenti urbanistici da parte del Comune di Nettuno. Pertanto l'immobile risulta legittimo. Dall'accesso sono state rinvenute piccole difformità interne consistenti nell'ampliamento del bano per ricavare uno spazio per la doccia, e la demolizione del tramezzo di divisione tra la zona ingresso e il soggiorno. Il tutto può essere sanato con una CILA a Sanatoria con pagamento della sanzione di €1.000 e della pratica edilizia di €. 2000,00 che verranno detratti dalla stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 420,00

Il condominio ha iscritto ipoteca di €. 1.100,00 di cui spese ed interessi per €. 8.000,00

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Montenero 4, scala A, interno 13, piano 1
Appartamento di civile abitazione sito in Nettuno Via Monte Nero 4 sito al piano 1° int. 13 riportato in catasto al foglio 39 particella 403 sub 44 Categoria A/4 classe 1^ Vani 4 Superficie catastale mq. 75 R.C. €. 206,58 in ditta al Sig. nato a Nettuno il L'immobile è così suddiviso: ingresso su soggiorno con angolo cottura di mq. 36,46 bagno di mq. 3,10 disimpegno di mq. 1,02 letto di mq. 16,32 con h= 3,60 m il tutto per una Superficie Utile Abitabile di mq.

62,59. L'immobile, edificato nel periodo Ante-Guerra, risulta per l'ufficio Urbanistica del Comune di Nettuno legittimo, inquanto realizzato prima dell'adozione di strumenti urbanistici. Sono state riscontrate piccole difformità consistenti in diversa distribuzione interna sanabili con una CILA a sanatoria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 403, Sub. 44, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 82.500,00

L'immobile fa parte del Palazzo Boccolini in zona Sangallo. L' edificio storico è situato nel centro di Nettuno, tra via Sangallo e via Montenero, noto per essere un'antica costruzione militare poi convertita in abitazione civile, visibile già in foto del 1902. Oggi ospita diverse unità abitative, con appartamenti di varie metrature (bilocali, trilocali) che spesso mantengono le caratteristiche storiche originarie all'esterno, pur essendo ristrutturati internamente.

Posizione: Situato nel centro di Nettuno, a breve distanza dal mare (circa 400-500 metri), vicino a via Romana e al Forte Sangallo.

L'area è ben servita, vicina a negozi, ristoranti e alla zona pedonale, con facilità di parcheggio nelle strade adiacenti.

METODO DI STIMA ADOTTATO: Il metodo di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato dello stesso, e cioè del suo valore in comune commercio, tenuto conto: 1) delle caratteristiche intrinseche: quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di finitura, l'igienicità, la funzionalità ecc; 2) delle caratteristiche estrinseche del medesimo, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi pubblici di acqua, luce, telefono, trasporti, collegamenti viari con i centri economici del circondario ecc; nel caso sono da considerarsi buone; 3) dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia presso Agenzie Immobiliari in loco, (Tecnocasa, Toscano Immobiliare - Grimaldi) oltre che verificati presso l'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'agenzia del Territorio Tanto premesso, la stima viene eseguita adottando il seguente metodo:

DETERMINAZIONE DEL VALORE CON IL METODO SINTETICO: in base al parametro "metro quadrato" Tale metodo consiste nell'applicare alla consistenza planimetrica dell'immobile oggetto di valutazione, un valore medio unitario derivato come da tabella che segue. Quanto ai valori riferiti alle indagini di mercato, riportati in tabella, si precisa che sono stati desunti "in loco" e su riviste specializzate prendendo a campione proposte di compravendita, e non vendite effettive, e pertanto si è applicato, prima dell'inserimento uno sconto percentuale pari al 10% per riduzione di offerta derivante da accordo tra le parti. **QUOTAZIONE PARAMETRICA** Comune di Nettuno - Zona Centrale, località San Gallo Min.€/mq - Max (€/mq) - Media (€/mq) O.M.I. 1.200 - 1.600,00 - 1.500,00 Agenzie 1.300,00 - 1.600,00 - 1.575,00 Valori Medi 1.250,00 - 1.100,00 -

In considerazione della base di flessione che ancora attraversa il mercato, dello stato di manutenzione del bene, delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché la vicinanza al mare, si assume prudenzialmente un valore di 1.600,00 €/mq. Pertanto si valuta come segue: Superficie commerciale convenzionale: mq. 75,00 x €. 1.100,00 = €. 82.500,00 complessivi.

Considerando la situazione di difformità sopra decritta, i costi di definizione sanatoria, di ripristino difformità e presentazione C.I.L.A. in sanatoria per complessivi €. 2.000,00 necessari alla totale regolarizzazione del bene, effettuando i dovuti calcoli avremo €. 82.500,00- €. 2000,00 = 80.500 che rappresenta il valore di stima del bene

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Nettuno (RM) - Via Montenero 4, scala A, interno 13, piano 1	75,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 82.500,00	100,00%	€ 82.500,00

Valore di stima: € 82.500,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genzano di Roma, li 04/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Andreoli Veronica

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - titolo di proprietà
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 1 Foto
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Tavola del progetto
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di accesso

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Montenero 4, scala A, interno 13, piano 1
Appartamento di civile abitazione sito in Nettuno Via Monte Nero 4 sito al piano 1° int. 13 riportato in catasto al foglio 39 particella 403 sub 44 Categoria A/4 classe 1^Vani 4 Superficie catastale mq. 75 R.C. €. 206,58 in ditta al Sig. nato a Nettuno il . L'immobile è così suddiviso: ingresso su soggiorno con angolo cottura di mq. 36,46 bagno di mq. 3,10 disimpegno di mq. 1,02 letto di mq. 16,32 con h= 3,60 m il tutto per una Superficie Utile Abitabile di mq. 62,59. L'immobile, edificato nel periodo Ante-Guerra, risulta per l'ufficio Urbanistica del Comune di Nettuno legittimo, inquanto realizzato prima dell'adozione di strumenti urbanistici. Sono state riscontrate piccole difformità consistenti in diversa distribuzione interna sanabili con una CILA a sanatoria.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 403, Sub. 44, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile fa parte del Palazzo Boccolini in zona Sangallo. L' edificio storico è situato nel centro di Nettuno, tra via Sangallo e via Montenero, noto per essere un'antica costruzione militare poi convertita in abitazione civile, visibile già in foto del 1902. Oggi ospita diverse unità abitative, con appartamenti di varie metrature (bilocali, trilocali) che spesso mantengono le caratteristiche storiche originarie all'esterno, pur essendo ristrutturati internamente. Posizione: Situato nel centro di Nettuno, a breve distanza dal mare (circa 400-500 metri), vicino a via Romana e al Forte Sangallo. L'area è ben servita, vicina a negozi, ristoranti e alla zona pedonale, con facilità di parcheggio nelle strade adiacenti.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 322/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento		
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via Montenero 4, scala A, interno 13, piano 1	
Diritto reale:	Proprietà	Quota 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 403, Sub. 44, Categoria A4	Superficie 75,00 mq
Stato conservativo:	Durante l'accesso del 24/04/2026 l'immobile è stato trovato in buone condizioni di manutenzione e conservazione considerata anche la vetustà dello stesso come riportato nella documentazione fotografica allegata.	
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione sito in Nettuno Via Monte Nero 4 sito al piano 1° int. 13 riportato in catasto al foglio 39 particella 403 sub 44 Categoria A/4 classe 1^Vani 4 Superficie catastale mq. 75 R.C. €. 206,58 in ditta al Sig. nato a Nettuno il . L'immobile è così suddiviso: ingresso su soggiorno con angolo cottura di mq. 36,46 bagno di mq. 3,10 disimpegno di mq. 1,02 letto di mq. 16,32 con h= 3,60 m il tutto per una Superficie Utile Abitabile di mq. 62,59. L'immobile, edificato nel periodo Ante-Guerra, risulta per l'ufficio Urbanistica del Comune di Nettuno legittimo, inquanto realizzato prima dell'adozione di strumenti urbanistici. Sono state riscontrate piccole difformità consistenti in diversa distribuzione interna sanabili con una CILA a sanatoria.	
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 volontarie** derivante da concessione a garanzia mutuo

Iscritto a Roma 2 il 21/07/2008

Reg. gen. 43102 - Reg. part. 9766

Quota: 1/1

Importo: € 124.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 62.000,00

Spese: € 124.000,00

Rogante: Maciariello Claudio

Data: 21/07/2008

N° repertorio: 49168

N° raccolta: 19243

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Roma 2 il 31/10/2023

Reg. gen. 59196 - Reg. part. 8860

Quota: 1/1

Importo: € 8.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.100,00

Spese: € 8.000,00

Rogante: giudice di pace Velletri

Data: 28/03/2017

N° repertorio: 295

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 03/09/2025

Reg. gen. 50642 - Reg. part. 36334

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura