

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Centorrino Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 364/2024 del R.G.E.

promossa da

ITACA SPV S.R.L.

Codice fiscale: 05310700264

Via Vittorio Alfieri, 1

31015 - Conegliano (TV)

contro



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
Patti	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	11
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 364/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 89.000,00	15

All'udienza del 28/11/2024, il sottoscritto Geom. Centorrino Roberto, con studio in Via delle Mura, 5 - 00049 - Velletri (RM), email robertocentorrino@gmail.com, PEC robertocentorrino@pec.it, Tel. 06 97609323, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, snc, interno 3, piano S1-T

DESCRIZIONE

Trattasi di un immobile sito in Nettuno facente parte di un edificio a maggior consistenza. Distinto al N.C.E.U. al fg. 1 part. 1604 sub. 11.

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 Lago Maggiore, snc, interno 3, piano S1-T

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:

- **Bene N° 1** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con vano scala, appartamenti interno 1 ed interno numero 4, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,00 mq	86,00 mq	1	86,00 mq	0,00 m	
Cortile	111,00 mq	111,00 mq	0,18	19,98 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				105,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105,98 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/12/2006 al 31/07/2007	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1604, Sub. 11 Categoria A7 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 560,36 Piano S1-T
Dal 16/05/2007 al 20/03/2007	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1604, Sub. 11 Categoria A7 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 560,36

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

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	1604	11		A7	3			560,36 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Si precisa che al momento del sopralluogo presso l'immobile, il sottoscritto prendeva visione della presenza di rifiuti cosparsi all'interno della proprietà.

PATTI

Non ci sono patti in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile presenta uno stato conservativo di degrado.

PARTI COMUNI

L'immobile pur facente parte di un fabbricato a maggior consistenza risulta essere indipendente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù, censi, livelli o usi civici.

Descrizione generale

Unità immobiliare inserita in fabbricato plurifamiliare, sviluppata su più livelli, con area esterna pertinenziale. L'immobile si presenta in stato di forte degrado e abbandono, con evidenti fenomeni di infiltrazione, presenza diffusa di umidità e condizioni igienico-sanitarie scadenti.

Fondazioni

Stato: non ispezionabili.

Esposizione

Plurima esposizione (almeno due lati liberi).
Buona illuminazione naturale.

Altezza interna utile

Stimata circa 2,70 m.

Strutture verticali

Muratura portante presumibilmente in c.a. e tamponature.
Si ravvisa:

degrado diffuso degli intonaci

umidità di risalita e infiltrazione
presenza di muffe

Solai

Presumibilmente in laterocemento.

Stato: compromesso localmente per infiltrazioni (distacchi, ammaloramenti dell'intonaco).

Copertura

A falde.

Stato: probabilmente non efficiente, viste le infiltrazioni diffuse.

Manto di copertura

Tegole in laterizio (coppi).

Stato: non verificabile direttamente, ma presumibilmente deteriorato/non impermeabile.

Pareti esterne ed interne

Esterni: intonaco civile



Interni: intonaco ammalorato, distacchi diffusi

Stato: scadente, con:

muffe estese

umidità

efflorescenze

Pavimentazione interna

Pavimenti in ceramica.



Infissi esterni ed interni

Finestre e portefinestre in legno/vetro

Porte interne tamburate

Stato: mediocre/scadente:

vetri sporchi/danneggiati

serramenti non mantenuti

Volte

Non presenti (solai piani).



Scale

Scala interna in muratura rivestita.

Impianti

Impianto elettrico: presente ma vetusto senza certificazioni.

Impianto termico: non visibile/assenza elementi radianti

Stato generale impianti: da rifare completamente.



Terreno esclusivo

Presente area esterna (cortile/pertinenza).

Stato: degradata, con accumulo di rifiuti e umidità.



L'immobile risulta esser in stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/09/2005 al 20/09/2024	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nola Gianvincenzo	21/09/2005	82507	14167
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	15/10/2005	67514	39414
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/07/2007	[REDACTED] Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED] Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nola Gianvincenzo	31/07/2007	86306	16220
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	02/08/2007	67514	39414
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 20/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 14/06/2006
Reg. gen. 38909 - Reg. part. 10347
Importo: € 5.000.000,00
A favore di Banca di Roma Spa
Contro: [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Velletri il 20/09/2024
Reg. gen. 50179 - Reg. part. 36891
A favore di ITACA SPV S.R.L.
Contro: [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di accertamento, sito nel Comune di Nettuno (RM), in Via Lago Maggiore, identificato catastalmente al Foglio 1, particella 1604, è stato analizzato sotto il profilo urbanistico mediante consultazione della documentazione disponibile relativa al Piano Regolatore Generale vigente e delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

Dall'analisi del contesto territoriale, della localizzazione dell'area e delle caratteristiche insediative circostanti, l'ambito in esame risulta riconducibile, con elevata probabilità, alle aree classificate come "Zona Q", destinate a nuclei edilizi spontanei oggetto di recupero urbanistico, così come disciplinati dal PRG e dalle successive varianti adottate dal Comune di Nettuno.

Tali ambiti risultano caratterizzati dalla presenza di tessuti edilizi sviluppatasi in assenza di pianificazione organica, per i quali lo strumento urbanistico generale ha previsto specifiche modalità di riqualificazione e regolarizzazione attraverso piani di recupero e strumenti attuativi dedicati.

Le Norme Tecniche di Attuazione stabiliscono che, all'interno delle suddette zone, siano generalmente consentiti interventi edilizi finalizzati al recupero del patrimonio esistente, tra cui:

manutenzione ordinaria e straordinaria;

restaurο e risanamento conservativo;

ristrutturazione edilizia, anche con eventuale adeguamento distributivo e funzionale degli spazi;

Eventuali interventi comportanti incremento di superficie o volumetria, nonché nuove edificazioni, risultano invece subordinati alla preventiva approvazione di specifici strumenti urbanistici attuativi (piani di recupero), nei quali vengono definiti indici edilizi, parametri urbanistici e modalità di intervento.

Ne consegue che la trasformabilità dell'area non è libera, ma vincolata alla pianificazione di dettaglio, con prevalente finalità di riqualificazione del costruito esistente e miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie e infrastrutturali del comparto.

Alla luce di quanto sopra, l'immobile in esame deve ritenersi inserito in un ambito urbanistico con limitate possibilità di espansione autonoma, ma con potenzialità di intervento riconducibili prevalentemente a opere di recupero, ristrutturazione e adeguamento alle normative vigenti.

Si precisa, infine, che la classificazione urbanistica sopra riportata dovrà essere confermata mediante acquisizione di certificato di destinazione urbanistica ovvero estratto ufficiale della cartografia di zonizzazione rilasciato dal Comune di Nettuno, costituendo la presente valutazione una ricostruzione tecnico-interpretativa basata sulla documentazione disponibile.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

L'immobile risulta regolarmente censito al Catasto Fabbricati, conforme sotto il profilo catastale.

Lo stesso è stato realizzato in forza di regolare titolo abilitativo (Permesso di Costruire) e risulta ultimato nell'anno 2007.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, snc, interno 3, piano S1-T
Trattasi di un immobile sito in Nettuno facente parte di un edificio a maggior consistenza. Distinto al N.C.E.U. al fg. 1 part. 1604 sub. 11.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1604, Sub. 11, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 89.000,00
Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile sito nel Comune di Nettuno, Via Lago Maggiore, identificato catastalmente al Foglio 1 particella 1604, si è proceduto mediante analisi comparativa del mercato immobiliare locale, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, nonché dello stato di conservazione rilevato in sede di sopralluogo.

In relazione al contesto territoriale di riferimento, caratterizzato da localizzazione periferica e minore appetibilità rispetto alle aree centrali e semicentrali, il valore ordinario di mercato per immobili residenziali in condizioni normali può essere stimato in circa €/mq 1.400.

Tuttavia, l'unità immobiliare oggetto di stima si presenta in condizioni di marcato degrado, con presenza diffusa di umidità, infiltrazioni, deterioramento delle finiture e presumibile inadeguatezza degli impianti tecnologici, tali da rendere necessario un intervento di ristrutturazione integrale. A ciò si aggiungono le criticità connesse al contesto urbanistico e alla localizzazione periferica, che incidono ulteriormente sulla commerciabilità del bene.

Alla luce di tali elementi, si ritiene congruo applicare un deprezzamento complessivo pari al 40% rispetto al valore ordinario di mercato, così articolato: una riduzione stimata nel 25% per lo stato manutentivo gravemente compromesso e per i costi necessari alla completa riqualificazione dell'immobile, e una ulteriore riduzione del 15% connessa alla localizzazione periferica e alle caratteristiche del contesto urbanistico.

Il valore unitario rideterminato risulta pertanto pari a €/mq 840, ottenuto come segue: $\text{€/mq } 1.400 \times$

0,60 = €/mq 840.

Applicando tale valore alla superficie commerciale dell'immobile, pari a mq 105,98, si ottiene: mq 105,98 × €/mq 840 = € 89.023,20.

In considerazione delle incertezze connesse allo stato dei luoghi e al mercato locale, il valore viene arrotondato e determinato in via sintetica in € 89.000,00 (euro ottantanovemila/00), quale più probabile valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, sn, interno 3, piano S1-T	105,98 mq	840,00 €/mq	€ 89.023,20	100,00%	€ 89.000,00
				Valore di stima:	€ 89.000,00

Valore di stima: € 89.000,00

Valore finale di stima: € 89.000,00

La determinazione del più probabile valore di mercato è stata effettuata mediante metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto con valori unitari ordinari di mercato riferiti a immobili residenziali aventi analoghe caratteristiche per tipologia, ubicazione e consistenza.

Tale metodo risulta appropriato nel caso in esame in quanto l'immobile presenta destinazione residenziale ordinaria e si colloca in un contesto territoriale per il quale è possibile individuare valori medi di riferimento attendibili. Il procedimento estimativo è stato sviluppato assumendo un valore unitario ordinario per immobili in condizioni normali e applicando successivamente opportuni coefficienti correttivi in funzione delle specifiche condizioni del bene oggetto di stima.

In particolare, il deprezzamento complessivo del 40% è stato determinato sulla base di una valutazione tecnica articolata, tenendo conto di due principali componenti. La prima, pari al 25%, è riferita allo stato manutentivo gravemente compromesso dell'immobile, caratterizzato da infiltrazioni, umidità diffusa, degrado delle finiture e presumibile obsolescenza degli impianti, condizioni che rendono necessaria una ristrutturazione integrale con rilevante incidenza economica. La seconda componente, pari al 15%, è invece connessa alla localizzazione periferica e al contesto urbanistico di riferimento, riconducibile ad ambiti di recupero con minore qualità urbana e conseguente ridotta appetibilità sul mercato.

Il deprezzamento complessivo è stato pertanto ottenuto mediante somma delle suddette incidenze (25% + 15%), ritenute congrue e coerenti con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Il metodo adottato consente di pervenire ad una valutazione attendibile e coerente con le dinamiche del

mercato immobiliare locale, tenendo conto sia delle condizioni fisiche dell'immobile sia del contesto territoriale in cui lo stesso è inserito.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non ci sono riserve 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 19/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Centorrino Roberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 1 Foto
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione privacy

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, snc, interno 3, piano S1-T
Trattasi di un immobile sito in Nettuno facente parte di un edificio a maggior consistenza. Distinto al N.C.E.U. al fg. 1 part. 1604 sub. 11.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1604, Sub. 11, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di accertamento, sito nel Comune di Nettuno (RM), in Via Lago Maggiore, identificato catastalmente al Foglio 1, particella 1604, è stato analizzato sotto il profilo urbanistico mediante consultazione della documentazione disponibile relativa al Piano Regolatore Generale vigente e delle relative Norme Tecniche di Attuazione. Dall'analisi del contesto territoriale, della localizzazione dell'area e delle caratteristiche insediative circostanti, l'ambito in esame risulta riconducibile, con elevata probabilità, alle aree classificate come "Zona Q", destinate a nuclei edilizi spontanei oggetto di recupero urbanistico, così come disciplinati dal PRG e dalle successive varianti adottate dal Comune di Nettuno. Tali ambiti risultano caratterizzati dalla presenza di tessuti edilizi sviluppatisi in assenza di pianificazione organica, per i quali lo strumento urbanistico generale ha previsto specifiche modalità di riqualificazione e regolarizzazione attraverso piani di recupero e strumenti attuativi dedicati. Le Norme Tecniche di Attuazione stabiliscono che, all'interno delle suddette zone, siano generalmente consentiti interventi edilizi finalizzati al recupero del patrimonio esistente, tra cui: manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia, anche con eventuale adeguamento distributivo e funzionale degli spazi; Eventuali interventi comportanti incremento di superficie o volumetria, nonché nuove edificazioni, risultano invece subordinati alla preventiva approvazione di specifici strumenti urbanistici attuativi (piani di recupero), nei quali vengono definiti indici edilizi, parametri urbanistici e modalità di intervento. Ne consegue che la trasformabilità dell'area non è libera, ma vincolata alla pianificazione di dettaglio, con prevalente finalità di riqualificazione del costruito esistente e miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie e infrastrutturali del comparto. Alla luce di quanto sopra, l'immobile in esame deve ritenersi inserito in un ambito urbanistico con limitate possibilità di espansione autonoma, ma con potenzialità di intervento riconducibili prevalentemente a opere di recupero, ristrutturazione e adeguamento alle normative vigenti. Si precisa, infine, che la classificazione urbanistica sopra riportata dovrà essere confermata mediante acquisizione di certificato di destinazione urbanistica ovvero estratto ufficiale della cartografia di zonizzazione rilasciato dal Comune di Nettuno, costituendo la presente valutazione una ricostruzione tecnico-interpretativa basata sulla documentazione disponibile.

Prezzo base d'asta: € 89.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 364/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 89.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, snc, interno 3, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1604, Sub. 11, Categoria A7	Superficie	105,98 mq
Stato conservativo:	L'immobile presenta uno stato conservativo di degrado.		
Descrizione:	Trattasi di un immobile sito in Nettuno facente parte di un edificio a maggior consistenza. Distinto al N.C.E.U. al fg. 1 part. 1604 sub. 11.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		