

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Magni Silvia, nell'Esecuzione Immobiliare 368/2020 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 368/2020 del R.G.E.....	16
Lotto Unico	16

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



INCARICO

All'udienza del 09/12/2020, il sottoscritto Ing. Magni Silvia, con studio in Via Antonio Gramsci, 252/D - 00040 - Lanuvio (RM), email silvia_magni@hotmail.it, PEC silvia.magni@pec.ording.roma.it, Tel. 340 8306073, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/12/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

La sottoscritta nel presente documento ha provveduto al calcolo del Valore d'uso dell'immobile in oggetto, completamente abusivo, secondo quanto disposto dal giudice Dott.ssa Anna Luisa Di Serafino all'udienza del 07/11/2024.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via della campana n°13

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di stima è un villino, sito in via della Campana n°13, Nettuno(RM), e distinto in catasto al foglio 4 particella 1046 sub. 501-502, del Comune di Nettuno (RM).

Tale unità immobiliare, composta da piano seminterrato, piano terra e primo, è stata edificata tra il 1967 e il 1975 dalla Sig. **** Omissis ****, in assenza di concessione edilizia, e per il quale è stata presentata richiesta di concessione in sanatoria L 47/85, prot. 18697 del 30/09/1986 posizione n. 5475. Dall'analisi della documentazione presente agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Nettuno (RM) e attraverso il colloquio con il tecnico incaricato della pratica, emerge che non è stata rilasciata concessione in sanatoria per l'immobile in oggetto, in quanto la particella 1046, su cui insiste il fabbricato oggetto di stima, risulta interessata dal potenziamento dell'esistente sede stradale e dalla relativa fascia di rispetto, come evidenziato nella determinazione dirigenziale, RU3287 del 25.06.2013, della Provincia di Roma "Dipartimento 07- Servizio 01-Gestione amministrativa appalti viabilità-concessioni-espropri".

Il fabbricato, oggetto di esecuzione immobiliare, risulta composto da un piano seminterrato, non residenziale, e da due piani fuori terra, ad uso residenziale.

Il piano seminterrato, con accesso dalla corte comune (sub 502), progettualmente è composto da locale magazzino, cantina, locale deposito e un bagno, ma da quanto rilevato durante il sopralluogo è emerso che tale porzione di fabbricato è adibita ad uso residenziale e risulta composta da salone, cucina e due bagni, ed è collegata con una scala interna con il piano terra, il tutto come da elaborato grafico allegato.

Il piano terra, con destinazione residenziale, ha accesso dalla corte (sub 502) e risulta composto da soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto, bagno, oltre balcone e veranda, tale unità immobiliare è collegata con una scala interna sia al piano seminterrato che al piano primo, quest'ultimo, in corso di completamento, risulta composto da soggiorno, tre camere da letto, un bagno e un balcone.

Nell'area circostante l'unità immobiliare è presente una corte, distinta in catasto al sub 502 particella 1046, in parte pavimentata in parte a giardino/ terreno agricolo incolto, in cui sono state realizzate delle costruzioni di piccola entità prive di regolare concessione edilizia ovvero un portico e due costruzioni destinate a magazzino/garage, il tutto come evidenziato nell'elaborato grafico allegato.

L'immobile ha accesso da via della Campana n.13 a mezzo di cancello pedonale e due accessi carrabili su corte privata, di cui uno soltanto previsto nel progetto di sanatoria, il tutto come da

documentazione fotografica e planimetrica allegata.

In data 19/02/2021, come da avviso inviato all'esecutato Sig. **** Omissis ****, tramite raccomandata n. 15438468968-7 del giorno 04/02/2021, la scrivente alle ore 10.00 si è recata presso l'immobile pignorato al fine di effettuare il sopralluogo previsto. Ivi giunta, stante la presenza della Sig.ra **** Omissis ****, figlia dell'esecutato, che ha consentito l'accesso, ha provveduto all'esecuzione delle operazioni peritali. Al sopralluogo era presente anche l'avvocato Stefano Cortina, in qualità di custode del bene pignorato.

In data 10 maggio 2021 la sottoscritta ha effettuato un secondo sopralluogo per ulteriori accertamenti sull'immobile in oggetto sempre alla presenza della Sig.ra **** Omissis ****, figlia dell'esecutato, e del mio collaboratore Geom. Magni Salvatore.

Infine in data 17 dicembre 2024, la sottoscritta ha effettuato un ulteriore sopralluogo alla presenza della Sig. **** Omissis **** e dell'avvocato Stefano Cortina in qualità di custode, per verificare le problematiche riscontrate dalla proprietà in merito al malfunzionamento dell'impianto fognario.

Da quest'ultimo sopralluogo è emerso che il suddetto malfunzionamento dell'impianto fognario ha provocato ripetute fuoriuscite d'acqua dai pozzetti fognari presenti all'interno del fabbricato, provocando l'allagamento del piano seminterrato e generando muffe sulle pareti e sul soffitto del piano stesso, di cui si allega documentazione fotografica (Allegato n.12.).

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** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via della campana n°13

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

- Atto di precetto notificato in data 03/07/2020 all'esecutato Sig. **** Omissis ****, ,
- Pignoramento notificato in data 17/07/2020 all'esecutato Sig. **** Omissis ****, pignoramento depositato presso la cancelleria del Tribunale di Velletri nei termini dell'art.557 comma 1° c.p.c.
- Nota di trascrizione del pignoramento depositata in data 14/10/2020,
- Istanza di vendita deposita in data 27/10/2020, nei termini di legge ex. art. 497 e 567 1° comma,
- Documentazione ipocatastale ex art. 567 c.p.c. 2° comma depositata in data 04/12/2020, nei termini di legge,
- Non risultano altri creditori ipotecari a cui è necessario notificare l'avviso ex art.498 c.pc.
- Non risultano altri comproprietari a cui è necessario notificare l'avviso ex art.599 c.p.c.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della presente esecuzione appartiene al seguente esecutato:

**** OMISSIS ****

CONFINI

Tale unità immobiliare distinta in catasto al foglio 4 particella 1046 subalterno 501-502, piano seminterrato, terra e primo, insiste sulla particella 1046, che confina:

- ad est con la particella 761,
- a sud con la particella 1047,
- ad ovest con la particella 876,
- a nord con la particella 200.

CONSISTENZA

La sottoscritta al fine di valutare il valore d'uso dell'immobile ha considerato i seguenti coefficienti per la determinazione della superficie convenzionale:

- Il magazzino/ cantina coefficiente 0,20
- l'abitazione al piano terra coefficiente pari a 1,00
- l'abitazione al piano primo il coefficiente pari ad 1 è stato ridotto del 60% essendo in corso di costruzione
- la veranda coefficiente pari a 0,65
- il balcone coefficiente pari a 0,40
- per il giardino è stato calcolato il coefficiente pari a 0,05 avendo considerato che l'area di corte, con estensione di circa 1500mq, è adibita in parte a giardino ed in parte risulta incolto o adibito ad orto.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino-cantina	150,00 mq	174,89 mq	0,20	34,98 mq	3,00 m	s1
Abitazione	130,80 mq	156,99 mq	1,00	156,99 mq	3,00 m	T
Abitazione (in corso di costruzione)	100,00 mq	116,23 mq	0,40	46,49 mq	2,80 m	1
Veranda	35,80 mq	35,80 mq	0,65	23,27 mq	3,00 m	T
Balcone	33,00 mq	33,00 mq	0,40	13,20 mq	2,80 m	1
Giardino/corte	1510,00 mq	1510,00 mq	0,05	75,50 mq	0,00 m	T
Locali magazzino presenti nell'area di corte	72 mq	90mq	0,20	18 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				368,43 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/02/2006 al 15/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1046, Sub. 501-502 Categoria A7 Cl.3, Cons. 14 VANI Rendita € 2.241,42 Piano S1-T-1

La particella 1046 foglio 4 subalterno 501 e 502 si è originata dai seguenti immobili soppressi:

- foglio 4 particella 376 subalterno 1
- foglio 4 particella 376 subalterno 2
- foglio 4 particella 376 subalterno 3
- foglio 4 particella 376 subalterno 4
- foglio 4 particella 376 subalterno 5

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici e catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	4	1046	501		A7	3	14 vani	345 mq	2241,42 €	S1-T-1	502	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione e qualità delle finiture nel complesso è buono, il tutto come da documentazione fotografica posta in allegato.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Tipologia costruttiva: tipo civile in parte in muratura portante e in parte in cemento armato.

Altezze interne: 2.90mt

Copertura dell'intero fabbricato: a falde

Manto di copertura: tegole

Pareti esterne intonacate e tinteggiate

Pareti interne: rivestimento in materiale ceramico in bagno e angolo cottura, intonacate e tinteggiate negli altri ambienti (presente solo al piano seminterrato e al piano terra),

Pavimentazione interna: pavimentazione monocottura (presente solo al piano seminterrato e al piano terra),

Infissi interni ed esterni: finestre in legno, grate in ferro, porte interne in legno, porta ingresso in legno (presente solo al piano seminterrato e al piano terra),

Impianto elettrico sottotraccia 220V (presente solo al piano seminterrato e al piano terra),

Impianto termico: autonomo con radiatori a parete e caldaia per acs e riscaldamento (presente solo al piano seminterrato e al piano terra),

Impianto idrico: sottotraccia (presente solo al piano seminterrato e al piano terra),

Altri impianti: citofonico e condizionamento (presente solo al piano seminterrato e al piano terra),

Pertinenze: veranda e corte esclusiva, in parte adibita a giardino.

Posto Auto: su corte esclusiva.

Smaltimento acque nere: attualmente risulta presente il collegamento alla pubblica fognatura, progettualmente era previsto un impianto di subirrigazione.

Il piano primo è in corso di completamento, è privo di finiture interne quali la pavimentazione, impianti, infissi interni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/01/1975	****Omissis****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giambattista Ghi	25/01/1975	24238	11809
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		agenzia delle entrate e del territorio di Roma 2	06/02/1975	3192	
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA aggiornate al 15/01/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Roma II il 08/02/2007
Reg. gen. 39050 - Reg. part. 23200
Quota: 1/1
Importo: € 160.800,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Notaio Privitera
Data: 08/02/2007
N° repertorio: 39050
N° raccolta: 23200

Trascrizioni

- **Atto pignoramento**
Trascritto a Roma II il 14/10/2020
Reg. gen. 41883 - Reg. part. 29174
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Importo: € 98.022,93

NORMATIVA URBANISTICA

In base agli strumenti urbanistici vigenti - P.R.G. - Approvato con Delibera di G. R. n. 568 del 22.05.1973 e successiva variante approvata con deliberazione di giunta comunale n°647 del 12/02/1985 - la particella in oggetto ricade per la maggior parte del terreno e quota parte della costruzione, in zona S3 di PRG, la restante quota parte di ambedue, risulta interessata dalla previsione di potenziamento dell'esistente viabilità e relativa fascia di rispetto, quest'ultima su zona S3.

Art. 34 Zone S3 Zona agricola vincolata:

In tale zona sono consentite soltanto costruzioni necessarie per l'attività agricola. Tali costruzioni non

possono sorgere su lotti di superficie inferiore a mq 25.000 e possono avere cubatura massima di 0.03 mc/mq e un'altezza non superiore a ml 7.50. E' obbligatorio il rispetto delle alberature esistenti.

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 presenta certificato agibilità.

L'immobile ad uso residenziale, oggetto di esecuzione, è stato realizzato in assenza di titolo edilizio dopo il 1967, e successivamente è stata presentata domanda di sanatoria edilizia ai sensi Legge 47/85 presso il Comune di Nettuno(RM) con istanza prot. 18697 del 30/09/1986 posizione n. 5475, a nome del Sig. **** Omissis ****.

La particella 1046 su cui insiste il fabbricato, per effetto del P.R.G. approvato con deliberazione G.R. n.568 del del 22 Maggio 1973 e confermato dalla variante, approvata con deliberazione G.R. n.647 del 12 Febbraio 1985, risulta interessata dalla previsione di potenziamento dell'attuale sede stradale e relativa fascia di rispetto. Quota parte del terreno e del fabbricato risultano interessate dalla previsione di potenziamento dell'esistente viabilità e relativa fascia di rispetto della Strada Provinciale Padiglione - Via della Campana- Nettuno(RM), per la quale la fascia di rispetto, in base al DM 1404 del 01/04/1968, risulta essere pari a 20,00 metri dal confine stradale, pertanto il dipartimento viabilità e infrastrutture della Provincia di Roma ha espresso parere negativo (determinazione dirigenziale RU3287 del 25.06.2013) al rilascio del nulla osta della pratica di sanatoria in oggetto, (allegato n.9).

Nella domanda di sanatoria è stata rilevata un'incongruenza, evidenziata anche nel parere della Provincia di Roma- dipartimento viabilità, tra i valori delle superfici da sanare, riportati nella domanda di condono, di cui i modelli n.47/85 A-R acquisiti al prot. del Comune di Nettuno con n.18697 pos. 5475 del 30/09/1986 e quelli riportati nell'elaborato grafico allegato all'istanza di sanatoria.

Inoltre durante il sopralluogo è emerso che l'immobile presenta delle ulteriori difformità rispetto all'elaborato grafico in sanatoria, presente presso l'ufficio tecnico del Comune di Nettuno, in particolare:

- nella distribuzione interna,
- nella chiusura di parte della veranda al piano terra
- nella diversa disposizione delle aperture finestrate
- nella diversa destinazione d'uso del piano seminterrato e realizzazione della scala di collegamento con il piano terra.

Il tutto come evidenziato nell'elaborato grafico allegato n.7.

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

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

In considerazione della consistenza del compendio pignorato, si procede alla costituzione di un unico lotto di vendita. Il lotto è formato dal seguente bene:

Bene n. 1 villino o ubicato in via della Campana n.13- Nettuno (RM), e relativa corte, distinto in catasto del medesimo comune al foglio 4 particella 1046 sub 501-502.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via della campana n°13

L'immobile oggetto di stima è un villino, sito in via della Campana n°13, Nettuno(RM), e distinto in catasto al foglio 4 particella 1046 sub. 501-502, del Comune di Nettuno (RM).

Tale unità immobiliare, composta da piano seminterrato, piano terra e primo, è stata edificata tra il 1967 e il 1975 dalla Sig. **** Omissis **** in assenza di concessione edilizia, e per il quale è stata presentata richiesta di concessione in sanatoria L 47/85, prot. 18697 del 30/09/1986 posizione n. 5475. Dall'analisi della documentazione presente agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Nettuno (RM) e attraverso il colloquio con il tecnico incaricato della pratica, emerge che non è stata rilasciata concessione in sanatoria per l'immobile in oggetto, in quanto la particella 1046, su cui insiste il fabbricato oggetto di stima, risulta interessata dal potenziamento dell'esistente sede stradale e dalla relativa fascia di rispetto, come evidenziato nella determinazione dirigenziale, RU3287 del 25.06.2013, della Provincia di Roma "Dipartimento 07- Servizio 01-Gestione amministrativa appalti viabilità-concessioni-espropri". Il fabbricato, oggetto di esecuzione immobiliare, risulta composto da un piano seminterrato, non residenziale, e da due piani fuori terra, ad uso residenziale. Il piano seminterrato, con accesso dalla corte comune (sub 502), progettualmente è composto da locale magazzino, cantina, locale deposito e un bagno, ma da quanto rilevato durante il sopralluogo è emerso che tale porzione di fabbricato è adibita ad uso residenziale e risulta composta da salone, cucina e due bagni, ed è collegata con una scala interna con il piano terra, il tutto come da elaborato grafico allegato.

Il piano terra, con destinazione residenziale, ha accesso dalla corte (sub 502) e risulta composto da soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto, bagno, oltre balcone e veranda, tale unità immobiliare è collegata con una scala interna sia al piano seminterrato che al piano primo, quest'ultimo, in corso di completamento, risulta composto da soggiorno, tre camere da letto, un bagno e un balcone.

Nell'area circostante l'unità immobiliare è presente una corte, distinta in catasto al sub 502 particella 1046, in parte pavimentata in parte a giardino/terreno agricolo incolto, in cui sono state realizzate delle costruzioni di piccola entità prive di regolare concessione edilizia ovvero un portico e due costruzioni destinate a magazzino/garage, il tutto come evidenziato nell'elaborato grafico allegato. L'immobile ha accesso da via della Campana n.13 a mezzo di cancello pedonale e due accessi carrabili su corte privata, di cui uno soltanto previsto nel progetto di sanatoria, il tutto come da documentazione fotografica e planimetrica allegata. In data 19/02/2021, come da avviso inviato all'esecutato Sig. **** Omissis ****, tramite raccomandata n. 15438468968-7 del giorno 04/02/2021, la scrivente alle ore 10.00 si è recata presso l'immobile pignorato al fine di effettuare il sopralluogo previsto. Ivi giunta, stante la presenza della Sig.ra **** Omissis ****, figlia dell'esecutato, che ha consentito l'accesso, ha provveduto all'esecuzione delle operazioni peritali. Al sopralluogo era presente anche l'avvocato Stefano Cortina, in qualità di custode del bene pignorato. In data 10 maggio 2021 la sottoscritta ha effettuato un secondo sopralluogo per ulteriori accertamenti sull'immobile in oggetto sempre alla presenza della Sig.ra **** Omissis ****, figlia dell'esecutato, e del mio

collaboratore Geom. Magni Salvatore. Infine in data 17 dicembre 2024, la sottoscritta ha effettuato un ulteriore sopralluogo alla presenza della Sig. **** Omissis **** e dell'avvocato Stefano Cortina in qualità di custode, per verificare le problematiche riscontrate dalla proprietà in merito al malfunzionamento dell'impianto fognario. Da quest'ultimo sopralluogo è emerso che il suddetto malfunzionamento dell'impianto fognario ha provocato ripetute fuoriscite d'acqua dai pozzetti fognari presenti all'interno del fabbricato, provocando l'allagamento del piano seminterrato e generando muffe sulle pareti e sul soffitto del piano stesso, di cui si allega documentazione fotografica (Allegato n.12.).

Immobile identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1046, Sub. 501, Categoria A7, Graffato 502

Nel caso specifico, l'immobile oggetto della presente esecuzione è abusivo e non sanabile (allegato n.13), pertanto si procede alla valutazione del valore d'uso dell'immobile in relazione al ventennio, periodo considerato congruo dalla scrivente, considerati i tempi di emissione e di attuazione di un possibile decreto di demolizione da parte del Comune di Nettuno.

Per la determinazione del valore d'uso la scrivente ha utilizzato il criterio di stima analitica che prevede la capitalizzazione, ad uno specifico saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi venti anni.

La sottoscritta ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$A_f = a (q^n - 1) / r$$

Dove :

- A_f il valore finale del bene
- a il reddito netto annuo
- q il montante unitario
- n le annualità
- r il saggio di capitalizzazione

Per la determinazione del valore "a" reddito netto annuo, si è fatto riferimento al valore locativo dell'immobile come stimato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari, primo semestre 2024, tipologia villini (di seguito riportato), cui si è applicata una riduzione del 15% tenuto conto che l'immobile si trova in una zona periferica di Nettuno per la quale non è presente una specifica quotazione:

Invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: ROMA

Comune: NETTUNO

Fascia/zona: Periferica/TRE CANCELLI PISCINA (VIA DI CAMPOLEONE)

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1550	L	5	7,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1250	L	4,3	6	L
Box	NORMALE	600	900	L	2,8	4	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1650	L	5	7,3	L

Di seguito i valori di riferimento:

- Valore minimo 5,00 euro/mq
- Valore Massimo 7,30 euro/mq
- Valore medio 6,15 euro/ mq

Pertanto applicando al valore locativo medio OMI pari a 6,15 euro/mq una riduzione del 15%, si è ottenuto un valore di quotazione media pari a 5,20 euro/mq.

Inoltre, da un'indagine di mercato circa le offerte di locazione per immobili di medesima tipologia in zone limitrofe a quella in cui è presente l'immobile pignorato, è risultato un valore di locazione che varia da 4,00 a 6,60 euro al mq, con un valore medio pari a 5,30 euro al mq.

Operando una media tra il valore locativo OMI ridotto del 15% e il valore medio di locazione, entrambi come sopra indicati, si è ottenuta la seguente stima al mq

$$(5,20+5,30)/2=5,25 \text{ euro/mq}$$

Considerando la consistenza dell'immobile pignorato precedentemente calcolata (superficie convenzionale pari a 368,43 mq), si ottiene una rendita mensile lorda pari a €1.934,25 e un canone lordo annuo pari a €23.211,09.

Facendo riferimento alla formula sopra citata, è stato così calcolato il valore d'uso dell'immobile pignorato:

$$A_f = \text{€ } 23.211,09 * (1,02^{20} - 1) / 0,03 = \text{€ } 375.978,96$$

Tale valore viene corretto e adeguato come segue:

Riduzione del 25% a causa delle problematiche riscontrate al sistema fognario, che hanno determinato più volte la fuoriscita di acqua dai pozzetti presenti nel piano seminterrato,

Pertanto il valore d'uso finale è pari a euro **281.984,20**



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.



Lanuvio, li 04/01/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Magni Silvia



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica catastale
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - planimetria catastale
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ N° 4 Elaborato planimetrico
- ✓ N° 5 Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 6 Documentazione fotografica
- ✓ N° 7 Elaborato grafico confronto tra grafico sanatoria e stato di fatto
- ✓ N° 8 Tavola del progetto - Progetto in sanatoria
- ✓ N° 9 Parere Provincia di Roma- Dipartimento viabilità
- ✓ N° 10 Verbale sopralluogo
- ✓ N° 11 Istanza di sanatoria
- ✓ N°12 Documentazione fotografica – piano seminterrato
- ✓ N.13 Dichiarazione non sanabilità dell'immobile
- ✓ N. 14 Elaborato grafico con individuazione fascia rispetto stradale inedificabile



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via della campana n°13

L'immobile oggetto di stima è un villino, sito in via della Campana n°13, Nettuno(RM), e distinto in catasto al foglio 4 particella 1046 sub. 501-502, del Comune di Nettuno (RM).

Tale unità immobiliare, composta da piano seminterrato, piano terra e primo, è stata edificata tra il 1967 e il 1975 dalla Sig. **** Omissis ****, in assenza di concessione edilizia, e per il quale è stata presentata richiesta di concessione in sanatoria L 47/85,prot. 18697 del 30/09/1986 posizione n. 5475. Dall'analisi della documentazione presente agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Nettuno (RM) e attraverso il colloquio con il tecnico incaricato della pratica, emerge che non è stata rilasciata concessione in sanatoria per l'immobile in oggetto, in quanto la particella 1046, su cui insiste il fabbricato oggetto di stima, risulta interessata dal potenziamento dell'esistente sede stradale e dalla relativa fascia di rispetto, come evidenziato nella determinazione dirigenziale, RU3287 del 25.06.2013, della Provincia di Roma "Dipartimento 07- Servizio 01-Gestione amministrativa appalti viabilità-concessioni-espropri". Il fabbricato, oggetto di esecuzione immobiliare, risulta composto da un piano seminterrato, non residenziale, e da due piani fuori terra, ad uso residenziale. Il piano seminterrato, con accesso dalla corte comune (sub 502), progettualmente è composto da locale magazzino, cantina, locale deposito e un bagno, ma da quanto rilevato durante il sopralluogo è emerso che tale porzione di fabbricato è adibita ad uso residenziale e risulta composta da salone, cucina e due bagni, ed è collegata con una scala interna con il piano terra, il tutto come da elaborato grafico allegato.

Il piano terra, con destinazione residenziale, ha accesso dalla corte (sub 502) e risulta composto da soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto, bagno, oltre balcone e veranda, tale unità immobiliare è collegata con una scala interna sia al piano seminterrato che al piano primo, quest'ultimo, in corso di completamento, risulta composto da soggiorno, tre camere da letto, un bagno e un balcone.

Nell'area circostante l'unità immobiliare è presente una corte, distinta in catasto al sub 502 particella 1046, in parte pavimentata in parte a giardino/ terreno agricolo incolto, in cui sono state realizzate delle costruzioni di piccola entità prive di regolare concessione edilizia ovvero un portico e due costruzioni destinate a magazzino/garage, il tutto come evidenziato nell'elaborato grafico allegato. L'immobile ha accesso da via della Campana n.13 a mezzo di cancello pedonale e due accessi carrabili su corte privata, di cui uno soltanto previsto nel progetto di sanatoria, il tutto come da documentazione fotografica e planimetrica allegata. In data 19/02/2021, come da avviso inviato all'esecutato Sig. **** Omissis ****, tramite raccomandata n. 15438468968-7 del giorno 04/02/2021, la scrivente alle ore 10.00 si è recata presso l'immobile pignorato al fine di effettuare il sopralluogo previsto. Ivi giunta, stante la presenza della Sig.ra **** Omissis ****, figlia dell'esecutato, che ha consentito l'accesso, ha provveduto all'esecuzione delle operazioni peritali. Al sopralluogo era presente anche l'avvocato Stefano Cortina, in qualità di custode del bene pignorato. In data 10 maggio 2021 la sottoscritta ha effettuato un secondo sopralluogo per ulteriori accertamenti sull'immobile in oggetto sempre alla presenza della Sig.ra **** Omissis ****, figlia dell'esecutato, e del mio collaboratore Geom. Magni Salvatore. Infine in data 17 dicembre 2024, la sottoscritta ha effettuato un ulteriore sopralluogo alla presenza della Sig. **** Omissis **** e dell'avvocato Stefano Cortina in qualità di custode, per verificare le problematiche riscontrate dalla proprietà in merito al malfunzionamento dell'impianto fognario. Da quest'ultimo sopralluogo è

emerso che il suddetto malfunzionamento dell'impianto fognario ha provocato ripetute fuoriscite d'acqua dai pozzetti fognari presenti all'interno del fabbricato, provocando l'allagamento del piano seminterrato e generando muffe sulle pareti e sul soffitto del piano stesso, di cui si allega documentazione fotografica (Allegato n.12.).Immobile identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1046, Sub. 501, Categoria A7, Graffato 502

Destinazione urbanistica: In base agli strumenti urbanistici vigenti - P.R.G. - Approvato con Delibera di G. R. n. 568 del 22.05.1973 e successiva variante approvata con deliberazione di giunta comunale n°647 del 12/02/1985 - la particella in oggetto ricade per la maggior parte del terreno e quota parte della costruzione, in zona S3 di PRG; la restante quota parte di ambedue, risulta interessata dalla previsione di potenziamento dell'esistente viabilità e relativa fascia di rispetto, quest'ultima su zona S3. In forza dell'art. 34 "Zone S3 Zona agricola vincolata" in tale aree sono consentite soltanto costruzioni necessarie per l'attività agricola. Tali costruzioni non possono sorgere su lotti di superficie inferiore a mq 25.000 e possono avere cubatura massima di 0.03 mc/mq e un'altezza non superiore a ml 7.50. E' obbligatorio il rispetto delle alberature esistenti.

ASTE
GIUDIZIARIE®



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 368/2020 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via della campana n°13		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1046, Sub. 501, Categoria A7, Graffato 502	Superficie	368,43 mq
Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione e qualità delle finiture nel complesso è buono, il tutto come da documentazione fotografica posta in allegato.		
Descrizione:	<p>L'immobile oggetto di stima è un villino, sito in via della Campana n°13, Nettuno(RM), e distinto in catasto al foglio 4 particella 1046 sub. 501-502, del Comune di Nettuno (RM). Tale unità immobiliare, composta da piano seminterrato, piano terra e primo, è stata edificata tra il 1967 e il 1975 dalla Sig. **** Omissis ****, in assenza di concessione edilizia, e per il quale è stata presentata richiesta di concessione in sanatoria L 47/85, prot. 18697 del 30/09/1986 posizione n. 5475. Dall'analisi della documentazione presente agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Nettuno (RM) e attraverso il colloquio con il tecnico incaricato della pratica, emerge che non è stata rilasciata concessione in sanatoria per l'immobile in oggetto, in quanto la particella 1046, su cui insiste il fabbricato oggetto di stima, risulta interessata dal potenziamento dell'esistente sede stradale e dalla relativa fascia di rispetto, come evidenziato nella determinazione dirigenziale, RU3287 del 25.06.2013, della Provincia di Roma "Dipartimento 07- Servizio 01-Gestione amministrativa appalti viabilità-concessioni-espropri". Il fabbricato, oggetto di esecuzione immobiliare, risulta composto da un piano seminterrato, non residenziale, e da due piani fuori terra, ad uso residenziale. Il piano seminterrato, con accesso dalla corte comune (sub 502), progettualmente è composto da locale magazzino, cantina, locale deposito e un bagno, ma da quanto rilevato durante il sopralluogo è emerso che tale porzione di fabbricato è adibita ad uso residenziale e risulta composta da salone, cucina e due bagni, ed è collegata con una scala interna con il piano terra, il tutto come da elaborato grafico allegato. Il piano terra, con destinazione residenziale, ha accesso dalla corte (sub 502) e risulta composto da soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto, bagno, oltre balcone e veranda, tale unità immobiliare è collegata con una scala interna sia al piano seminterrato che al piano primo, quest'ultimo, in corso di completamento, risulta composto da soggiorno, tre camere da letto, un bagno e un balcone. Nell'area circostante l'unità immobiliare è presente una corte, distinta in catasto al sub 502 particella 1046, in parte pavimentata in parte a giardino/terreno agricolo incolto, in cui sono state realizzate delle costruzioni di piccola entità prive di regolare concessione edilizia ovvero un portico e due costruzioni destinate a magazzino/garage, il tutto come evidenziato nell'elaborato grafico allegato. L'immobile ha accesso da via della Campana n.13 a mezzo di cancello pedonale e due accessi carrabili su corte privata, di cui uno soltanto previsto nel progetto di sanatoria, il tutto come da documentazione fotografica e planimetrica allegata. In data 19/02/2021, come da avviso inviato all'esecutato Sig. **** Omissis ****, tramite raccomandata n. 15438468968-7 del giorno 04/02/2021, la scrivente alle ore 10.00 si è recata presso l'immobile pignorato al fine di effettuare il sopralluogo previsto. Ivi giunta, stante la presenza della Sig.ra **** Omissis ****, figlia dell'esecutato, che ha consentito l'accesso, ha provveduto all'esecuzione delle operazioni peritali. Al sopralluogo era presente anche l'avvocato Stefano Cortina, in qualità di custode del bene pignorato. In data 10 maggio 2021 la sottoscritta ha effettuato un secondo sopralluogo per ulteriori accertamenti sull'immobile in oggetto sempre alla presenza della Sig.ra **** Omissis ****, figlia dell'esecutato, e del mio collaboratore Geom. Magni Salvatore. Infine in data 17 dicembre 2024, la sottoscritta ha effettuato un ulteriore sopralluogo alla presenza della Sig. **** Omissis **** e dell'avvocato Stefano Cortina in qualità di custode, per verificare le problematiche riscontrate dalla proprietà in merito al malfunzionamento dell'impianto fognario. Da quest'ultimo sopralluogo è emerso che il suddetto malfunzionamento dell'impianto fognario ha provocato ripetute fuoriscite d'acqua dai pozzetti fognari presenti all'interno del fabbricato, provocando l'allagamento del piano seminterrato e generando muffe sulle pareti e sul soffitto del piano stesso, di cui si allega documentazione fotografica (Allegato n.12).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore.		