

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE dell'ESECUZIONE**

**Dott. ENRICO COLOGNESI**

Causa promossa da:

\*\*\*\*\*

Contro

\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*

**Numero di ruolo generale: 381/2020/EI**

**Oggetto:**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI  
UFFICIO**

**Perizia Oscurata CTU-EI\_381\_2020**

**Rif.: R06\_381-2020EI\_A**

**Velletri li 4/07/2021**

**il CTU**

**ING. ANTONIO LUCCI**

## TRIBUNALE DI VELLETRI

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
SEZIONE EE.II.ASTE  
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lucci Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 381/2020 del R.G.E.

promossa da

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	5
Confini .....	5
Consistenza .....	6
Dati Catastali .....	6
Precisazioni.....	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali .....	17
Stima / Formazione lotti .....	17
Riserve e particolarità da segnalare.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	22
<b>Lotto Unico</b> .....	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 381/2020 del R.G.E.....	23
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 227.544,46</b> .....	23

In data 25/11/2020, il sottoscritto Ing. Lucci Antonio, con studio in Via Troncavia, 8 - 00049 - Velletri (RM), email [ingcivalucci@gmail.com](mailto:ingcivalucci@gmail.com), PEC [an.lucci@pec.ording.roma.it](mailto:an.lucci@pec.ording.roma.it), Tel. 329 9278243, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/02/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Palestrina, n.26

L'immobile è ubicato nel Comune di Nettuno (Rm), in Via Palestrina n. 26 (n. civico 10 nell'atto di pignoramento), al N.C.E.U. è identificato tramite i seguenti dati:

- Foglio 23;
- Particella 132;
- Subalterno 504;
- Graffato part. 132 sub.501;
- Categoria A/7;
- Classe 3;
- Consistenza 7 vani;
- Rendita catastale 1120,71 €;
- Superficie catastale Totale: 163 mq, Totale escluse aree scoperte 161 mq (intendendo per aree scoperte le superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali ed accessorie, comunicanti o non comunicanti);
- Indirizzo: Via Palestrina n.10, piano T-1.

Descrizione lotto da atto di pignoramento immobiliare:

Unità immobiliare composta di salone, cucina, bagno e giardino al piano terra, di disimpegno, quattro camere, bagno e balcone al piano primo, il tutto confinante con unità immobiliari distinte con i subalterni 505,502, 506 e detta Via, salvi altri.

Descrizione lotto riscontrata durante il sopralluogo:

L'unità immobiliare presenta due livelli fuori terra, precisamente piano terra e primo piano e un livello seminterrato. Il piano terra è composto da ingresso, salone con angolo cottura e un bagno sottoscala. Il primo piano, a cui si accede per mezzo di una scala posta all'ingresso del piano terra, è composto da disimpegno, quattro camere da letto, bagno, un balcone, un terrazzo con locale cantina. Il piano seminterrato è costituito da una cantina/magazzino e da un locale tecnico. L'immobile dispone di un giardino ad uso esclusivo, inoltre è dotato di due accessi privati su Via Palestrina, uno di tipo carrabile e l'altro pedonale. L'immobile confina su tre lati con unità immobiliari distinte dai subalterni 224, 508, 507, 506 e 503, mentre sul quarto lato con la suddetta Via, salvi altri. Su tutti i lati dei confini è presente un muro di recinzione.

Relativamente alle caratteristiche costruttive e allo stato di conservazione si rimanda ai paragrafi specifici della perizia.



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

A valle della istanza del 15/03/2021 a cui è seguita risposta del G.E. del 22/03/2021, lo scrivente c.t.u. dopo continui solleciti, il giorno 07/06/2021 previa comunicazione per mezzo di raccomandate a.r. si è recato presso l'immobile oggetto di esecuzione ed ha avviato le operazioni peritali.

Si rileva che durante il primo accesso erano presenti sul posto entrambi gli esecutati, il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'esecutato, il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiara di occupare l'immobile dal 2005 insieme alla moglie la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e ai suoi due figli minorenni. Si rileva la presenza di due animali domestici (due cani).

Durante il sopralluogo lo scrivente ha provveduto ad eseguire gli opportuni rilievi e misurazioni sia all'interno che all'esterno dell'immobile (giardino e confini). Da tali rilievi è emersa la presenza di difformità rispetto all'ultima planimetria in atti al N.C.E.U. e precisamente:

- la presenza di una apertura al piano terra che collega l'ingresso al salone;
- dimensioni del bagno al piano terra;
- modifica del tramezzo che divide il bagno dal disimpegno al piano primo;
- vano adibito a cantina posto in corrispondenza del terrazzo al piano primo;
- cantina/magazzino e locale tecnico entrambi posti al piano seminterrato (livello non riportato nelle planimetrie in atti).
- dimensioni della corte (part. 132, sub. 501) esterna.

Durante il sopralluogo sono state rilevate le principali caratteristiche costruttive e lo stato di ammaloramento dell'immobile.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Palestrina, n.26

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

A tale riguardo si rimanda a quanto riportato all'interno della relazione del custode, l'Avv. Ortensia Ebner, depositata in data 18/12/2020 e nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone, depositata il 18/11/2020. Lo scrivente ha inoltre eseguito in data 29/03/2021, una visura ipotecaria aggiornata sull'immobile pignorato, in modo da poter verificare quanto riportato nella certificazione ipo-catastale (Rif.:D02\_381-2020EI). Inoltre si allega alla presente perizia la nota di trascrizione della "Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario" concesso con atto del 28/03/2007 a firma del Notaio Antonio Manzi di Roma (Rep.n. 79696/32768) iscritta il 27/04/2007 (R.G. 34883, R.P. 10192), a cui si rimanda per ulteriori dettagli (Rif.:D03\_381-2020EI).

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: [REDACTED]

Via Palestrina n.26

00048 - Nettuno (Rm)

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: [REDACTED]

Via Palestrina n.26

00048 - Nettuno (Rm)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Relativamente alla titolarità degli immobili si rimanda a quanto riportato all'interno della relazione del custode, l'Avv. Ortensia Ebner, depositata in data 18/12/2020 e nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone, depositata il 18/11/2020.

Lo scrivente allega alla perizia copia dell'atto di compravendita per mezzo del quale l'immobile è pervenuto agli esecutati (Rif.:D08\_381-2020EI).

Durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione (Rif.:R01\_381-2020EI), l'esecutato il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha dichiarato di occupare l'immobile dal 2005 insieme alla moglie (esecutata) la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e a i due suoi figli minorenni. Inoltre all'atto dell'accesso si rileva la presenza di due cani di proprietà dell'occupante.

## CONFINI

Il cespite confina:

- A nord-ovest con Via Palestrina (civico n.26);
- A nord-est con unità immobiliare individuata al N.C.E.U. da part. 132, sub. 508 e 507;
- A sud-est con unità immobiliare individuata al N.C.E.U. da part. 132, sub. 506 e 503;
- A sud-ovest con terreno particella 132, sub. 224.

Su tutti i lati dei confini è presente un muro di recinzione.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno/Pranzo	41,00 mq	49,65 mq	1,00	49,65 mq	2,70 m	PT
Ingresso	13,34 mq	15,05 mq	1,00	15,05 mq	2,70 m	PT
Balcone	17,89 mq	18,75 mq	0,25	4,69 mq	0,00 m	PT
Bagno (*)	2,00 mq	2,14 mq	1,00	2,14 mq	2,70 m	PT
Camera 1	21,40 mq	24,89 mq	1,00	24,89 mq	2,75 m	P1
Bagno (*)	8,40 mq	9,64 mq	1,00	9,64 mq	2,75 m	P1
Camera 2	12,48 mq	14,33 mq	1,00	14,33 mq	2,75 m	P1
Balcone coperto	7,22 mq	7,79 mq	0,40	3,12 mq	0,00 m	P1
Disimpegno (*)	9,06 mq	9,72 mq	1,00	9,72 mq	3,00 m	P1
Camera 3	14,05 mq	17,89 mq	1,00	17,89 mq	2,90 m	P1
Camera 4	11,45 mq	14,87 mq	1,00	14,87 mq	3,35 m	P1
Terrazzo (**)	44,00 mq	47,98 mq	0,25	11,99 mq	0,00 m	P1
Giardino (**)	394,00 mq	410,00 mq	0,10	41,00 mq	0,00 m	PT
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>218,98 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>218,98 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

(\*) La superficie netta e lorda sono relative alla situazione rilevata (difformità che può essere sanata)

(\*\*) La superficie netta e lorda sono relative alla situazione in atti poichè quanto rilevato non è sanabile

I locali seminterrati (intercapedine) ad uso magazzino non sono stati conteggiati poichè non possono essere sanati

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	132	504		A7	3	7	163mq (Tot. escluse aree scoperte: 161 mq) mq	1120,71 €	T-1	part. 132 sub. 501

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile è ubicato nel Comune di Nettuno (Rm), in Via Palestrina n.26, contrariamente a quanto indicato sia nella documentazione catastale acquisita sia sull'atto di pignoramento in cui viene riportato il civico n. 10.

Durante il sopralluogo del 07/06/2021 (Rif. R01\_381-2020EI) lo scrivente ha provveduto ad eseguire gli opportuni rilievi e misurazioni sia all'interno che all'esterno dell'immobile (giardino e confini). Da tali rilievi è emersa la presenza di difformità rispetto all'ultima planimetria/elaborato planimetrico in atti al N.C.E.U. e precisamente:

- Modifica della distribuzione degli spazi interni al cespite, tra cui in particolare, dimensioni del "bagno" al piano terra, presenza di una apertura al piano terra che collega la "cucina" al "salone" e modifica del tramezzo che divide il "bagno" dal "disimpegno" al piano primo;
- Modifica della destinazione d'uso di alcuni degli ambienti interni, la "cucina" al piano terra costituisce di fatto l'ingresso dell'immobile, mentre la cucina è stata realizzata all'interno del "salone" (angolo cottura).
- Modifica apportata al prospetto esterno dell'immobile a causa della realizzazione di un vano in corrispondenza del terrazzo al piano primo, adibito a cantina/magazzino.
- Modifica delle dimensioni della corte (part. 132, sub. 501) ad uso esclusivo dell'immobile.

Inoltre si segnala che le planimetrie agli atti acquisite dallo scrivente (Rif. D06\_381-2020EI; D07\_381-2020EI) non riportano la terrazza posta al piano primo, una cantina/magazzino e un locale tecnico entrambi posti al livello seminterrato.

Relativamente alle difformità rispetto a quanto riportato all'interno dell'atto di pignoramento immobiliare, si segnala che la descrizione riporta:

Unità immobiliare composta di salone, cucina, bagno e giardino al piano terra, di disimpegno, quattro camere, bagno e balcone al piano primo, il tutto confinante con unità immobiliari distinte con i subalterni 505,502, 506 e detta Via, salvi altri.

Per contro la descrizione del lotto riscontrata durante il sopralluogo:

L'unità immobiliare presenta due livelli fuori terra, precisamente piano terra e primo piano e un livello seminterrato. Il piano terra è composto da ingresso, salone con angolo cottura e un bagno sottoscala. Il primo piano, a cui si accede per mezzo di una scala posta all'ingresso del piano terra, è composto da disimpegno, quattro camere da letto, bagno, un balcone, un terrazzo con locale cantina. Il piano seminterrato è costituito da una cantina/magazzino e da un locale tecnico. L'immobile dispone di un giardino ad uso esclusivo, ed è dotato di accesso privato su Via Palestrina. L'immobile confina su tre lati con unità immobiliari distinte dai subalterni 224, 508, 507, 506 e 503, mentre sul quarto lato con la suddetta Via, salvi altri.

## PRECISAZIONI



Lo scrivente C.T.U. rileva che durante le operazioni peritali svolte presso l'immobile (sopralluogo del 07/06/2021) è stata riscontrata la presenza di possibili anomalie nell'impianto elettrico in corrispondenza del contatore destinato alla contabilizzazione dell'energia elettrica così come riportato nel verbale redatto durante il sopralluogo (Rif.: R01\_381-2020EI). In particolare dai rilievi eseguiti fuori dai confini del cespite si è riscontrata la presenza di un cavo elettrico che fuoriusciva dal contatore posto su Via Palestrina. Tale cavo per un tratto è disposto al lato del muro di recinzione dell'immobile successivamente si immette all'interno della cunetta posta oltre la banchina della suddetta Via.

I rilievi eseguiti durante il sopralluogo del 07/06/2021 (Rif. R01\_381-2020EI) hanno inoltre messo in evidenza che l'immobile oggetto di esecuzione risulta parzialmente conforme alle planimetrie catastali depositate al N.C.E.U. . In particolare lo scrivente ha riscontrato che sono state apportate modifiche sia alla distribuzione degli spazi interni al cespite sia al prospetto esterno. Si segnala che le planimetrie agli atti acquisite dallo scrivente (Rif. D06\_381-2020EI; D07\_381-2020EI) risultano prive sia della terrazza posta al piano primo (modifiche al prospetto) sia di una cantina/magazzino e un locale tecnico entrambi posti al livello seminterrato. Inoltre si segnala la presenza di difformità in merito alle dimensioni della corte esterna con modifica dei confini esterni. Per maggiori chiarimenti si rimanda a quanto riportato al paragrafo dei dati catastali dell'immobile, agli allegati al verbale di sopralluogo (Rif.: R01\_381-2020EI) e al documento R04\_381-2020EI.

#### STATO CONSERVATIVO

Durante il sopralluogo del 07/06/2021 è stata riscontrata la presenza di fenomeni di degrado caratterizzato dalla presenza di macchie di umidità da imputare sia a fenomeni di risalita capillare (spiccato dei muri) che alla possibile rottura e/o mal funzionamento dell'impermeabilizzazione del terrazzo a copertura del soggiorno e dell'angolo cottura entrambi a piano terra. Si rileva la presenza di muffe sulla superficie esterna in corrispondenza di alcune delle pareti interne al piano primo.

Per maggiori chiarimenti in merito alla ubicazione dei fenomeni rilevati si rimanda a quanto riportato negli allegati al verbale di sopralluogo (Rif.: R01\_381-2020EI).

#### PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di esecuzione è un villino indipendente.

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Durante il sopralluogo del 07/06/2021 l'esecutato il Sig. #\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha dichiarato che all'interno dei confini del cespite passa un tratto di scolina delle acque pluviali di pertinenza della strada "Via Palestrina" il quale è stato tombato a sue spese. I rilievi eseguiti sul posto hanno permesso di riscontrare la presenza di pozzetti in corrispondenza del muro di recinzione corrispondente al confine Sud-Ovest.

Dalle ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Nettuno si è riscontrata la presenza di una lettera di ingiunzione (n. 35/2013) alla rimozione degli abusi, redatta dall'"Area urbanistica ed assetto del territorio" avente protocollo n. 29113 del 10/09/2013. Tali abusi sono anche relativi alla "posa in opera di tubi in cemento precompresso e pozzetti per la realizzazione di un drenaggio delle acque piovane che da una scolina di pertinenza della strada "Via Palestrina" confluisce all'interno del lotto della propria abitazione identificato al foglio catastale n.23 particella 132".

A tale riguarda, si rileva inoltre che le suddette ricerche hanno permesso di riscontrare la presenza in



atti di una D.I.A. (art. 37 del D.P.R. 380/2001) presentata il 20/03/2014 (protocollo n. 10629) e approvata in data 16/07/2014.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Relativamente alle caratteristiche costruttive e al relativo stato di manutenzione si rileva quanto segue.

Fondazioni: Dai rilievi condotti non è stato possibile definire la tipologia delle fondazioni. Si rileva tuttavia la presenza di un intercapedine tra la fondazione e il piano di calpestio dell'immobile (piano terra) ad oggi adibito a magazzino. Considerata la tipologia delle strutture di elevazione (muratura e cemento armato) si può ipotizzare che le fondazioni siano di tipo diretto in cemento armato. Durante il sopralluogo del 07/06/2021 (Rif.: R01\_381-2020EI) non si è rilevata la presenza di dissesti e/o lesioni imputabili a cedimenti delle strutture di fondazione.

Esposizione: La zona notte al piano primo dell'immobile risulta prevalentemente esposta a Nord-Ovest e Nord-Est del fabbricato, mentre la zona giorno al piano terra è orientata a Nord-Est e Sud-Est del fabbricato.

Altezza interna utile: Piano terra circa 2.70m. Al piano primo, a causa della conformazione del tetto (a due falde) e della presenza di zone con controsoffitto, risulta variabile da un minimo di circa 2.40m ad un massimo di circa 3.80m.

Strutture verticali: Presumibilmente di tipo misto con pareti in muratura e pilastri in cemento armato, per quanto riguarda le elevazioni, in cemento armato con solai latero-cementizi per le strutture orizzontali. Per le murature perimetrali, lo scrivente non ha evidenza dell'esistenza di un intercapedine/coibentazione. Durante il sopralluogo del 07/06/2021 (Rif.: R01\_381-2020EI) non sono state rilevate lesioni e/o dissesti a meno di quelli in corrispondenza dei giunti costruttivi di porzioni realizzati in epoche differenti.

Solai: solaio di calpestio piano terra presumibilmente di tipo latero-cementizio. Analogamente per il solaio inclinato che realizza le falde della copertura.

Copertura: La copertura è in parte del tipo a tetto, a due falde tra loro sfalsate, ed in parte a terrazzo (zona corrispondente al soggiorno con angolo cottura).

Manto di copertura: Manto di copertura del tetto a due falde realizzato da tegole di tipo portoghese. Relativamente alla parte a terrazzo si rileva la presenza di manto di impermeabilizzazione del tipo a guaina bituminosa.

Pareti esterne ed interne: Tutti le pareti e i solai di copertura a vista risultano intonacati e tinteggiati. Al piano primo si rileva la presenza di ambienti con controsoffitto. I rilievi hanno consentito di verificare la presenza di fenomeni di degrado da imputare a risalita capillare dai muri che realizzano l'intercapedine seminterrato per lo più localizzati nel soggiorno. Inoltre si rileva la presenza di macchie di umidità a soffitto per lo più in corrispondenza delle porzioni che presentano copertura a a terrazzo (soggiorno con angolo cottura). Si è riscontrata la presenza di muffa e macchie su alcune delle murature poste al piano primo (muro di spina). Le pareti esterne risultano intonacate, ma non tinteggiate.



Pavimentazione interna: Sia a piano terra che al piano primo, con esclusione dei bagni, si rileva la presenza di Parquet con battiscopa in legno entrambi in buono stato di conservazione. La scala che collega il piano terra al piano primo è in muratura rivestita in legno massello. I balconi e il viale di accesso al fabbricato risultano tutti pavimentati con monocottura da esterno.

Infissi interni ed esterni: Per tutte le finestre e le porte-finestra al piano terra e in una delle camere da letto del piano primo si riscontra la presenza di infissi a taglio termico con doppio vetro dotati di anta ribalta. Negli altri ambienti al piano primo si rilevano finestre tradizionali in legno. Tutte le finestre presentano una persiana esterna in legno o in metallo con serratura (piano terra). L'accesso all'immobile è dotato di un portone blindato, le restanti porte sono del tipo tamburato di colore noce con maniglia in metallo dorato. Tutti gli infissi presentano un buono stato di conservazione

Impianti: L'immobile è dotato di impianto elettrico ed illuminazione sia interno che esterno (balcone e giardino) sottotraccia, non a norma. L'impianto termico è autonomo, i rilievi hanno messo in evidenza la presenza di termosifoni in alluminio in corrispondenza dei sottofinestra, la caldaia è installata all'esterno sul prospetto Sud-Est del fabbricato. Si rileva la presenza di macchine per condizionatore installati sulle pareti perimetrali e split interni, in alcuni degli ambienti dell'immobile. Durante il sopralluogo l'esecutato il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha dichiarato che gli impianti sono stati costruiti a norma, tuttavia non sono stati forniti né il libretto di impianto né le attestazioni relative alla manutenzione della caldaia (Rif. R01\_381-2020EI). Non si ha evidenza della tipologia di scarico in fogna, sebbene l'esecutato il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha dichiarato che lo scarico dell'immobile è collegato alla fogna pubblica. Si segnala infine che durante le operazioni peritali svolte presso l'immobile è stata riscontrata la presenza di possibili anomalie nell'impianto elettrico in corrispondenza dei contatori destinato alla contabilizzazione dell'energia elettrica posto sul muro di recinzione (lato Via Palestrina), per maggiori chiarimenti si rimanda a quanto riportato nelle "Precisazioni", nel verbale di sopralluogo (Rif. R01\_381-2020EI) e nel rilievo fotografico (Rif. R02\_381-2020EI).

Terreno esclusivo: L'immobile dispone di un giardino su due lati del fabbricato ad uso esclusivo. Nel giardino sono presenti piante ornamentali, per contro il calpestio è coperto a prato, a meno del viale di accesso all'unità immobiliare.

Posto auto: In corrispondenza dell'accesso carrabile su Via Palestrina è presente un viale che conduce all'unità immobiliare di dimensioni tali da garantire almeno due posti auto scoperti.

Soffitta: I rilievi hanno permesso di riscontrare la presenza di un locale cantina realizzato in corrispondenza del terrazzo che tuttavia non risulta regolarmente costruito. Inoltre si è riscontrato che all'intercapedine posto a piano seminterrato è stato realizzato un locale tecnico/magazzino, sebbene questo non garantisca i requisiti minimi di abitabilità.

Per maggiori chiarimenti in merito alle caratteristiche dell'immobile, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla perizia (Rif.: R02\_381-2020EI).

## STATO DI OCCUPAZIONE

Come riportato nel verbale del sopralluogo (Rif. R01\_381-2020EI) tenutosi il giorno 07/06/2021 previa comunicazione fatta agli esecutati per mezzo di raccomandata A.R., lo scrivente ha verificato che l'immobile risultava occupato dagli esecutati i sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*# con i due figli minorenni.

Si rileva inoltre la presenza di due animali domestici (due cani).



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/04/1972 al 21/10/1986	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/2 [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/2 Codice [REDACTED] [REDACTED]	Atto di Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ferdinandi coadiutore Notaio Forleo	20/04/1972	190420	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	05/05/1972	8403	3084
Dal 21/10/1986 al 27/05/2005	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Ebner di Anzio	21/10/1986	8692	2451
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	08/11/1986	29968	21352
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	04/11/1986	2004	33
Dal 27/05/2005	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/2 **** [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/2 per mezzo di atto di compravendita da potere di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Manzi di Roma	27/05/2005	74616	29572
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			21/06/2005	40520	23213
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Entrate Roma 2	20/06/2005	14501	

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;

Relativamente alla continuità delle trascrizioni, alla regolarità delle iscrizioni e alla situazione della proprietà si rimanda a quanto riportato all'interno della relazione del custode, l'Avv. Ortensia Ebner, depositata in data 18/12/2020 e nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone, depositata il 18/11/2020.

Il pignoramento è stato notificato in data 23/09/2020 (Trascrizione del 19/10/2020 Reg. part. 29811, Reg. Gen. 43082) a favore di CHEBANCA! S.P.A. con sede a Milano (C.F.: 10359360152).

Si allega alla perizia la copia su supporto informatico conforme all'originale, dell'atto di compravendita a firma del Notaio Antonio Manzi di Roma del 27/05/2005 con n. di rep. 74616 e n. di racc. 29572, trascritto il 21/06/2005 al n. 23213 part. e al n. 40520 gen. che lo scrivente ha acquisito direttamente dell'Archivio Notarile Distrettuale di Roma in data 28/04/2021. Per maggiori chiarimenti si rimanda al documento (Rif.:D08\_381-2020EI).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle entrate di Velletri aggiornate al 29/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a - il 27/04/2007  
Reg. gen. 34883 - Reg. part. 10192  
Importo: € 280.500,00  
A favore di MICOS BANCA S.p.a.  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 187.000,00  
Rogante: Notaio Antonio Manzi di Roma  
Data: 28/03/2007  
N° repertorio: 79696  
N° raccolta: 32768

### Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a - il 19/10/2020  
Reg. gen. 43082 - Reg. part. 29811  
A favore di MICOS BANCA S.p.a.  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



A tale riguardo si rimanda a quanto riportato all'interno della relazione del custode, l'Avv. Ortensia Ebner, depositata in data 18/12/2020 e nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone, depositata il 18/11/2020.

Lo scrivente ha eseguito e allega alla presente la visura ipotecaria sull'immobile oggetto di esecuzione e sugli esecutati (Rif.:D02\_381-2020EI) e la nota di trascrizione dell'ipoteca volontaria (Rif.:D03\_381-2020EI).

## NORMATIVA URBANISTICA

A valle della richiesta fatta presso l'ufficio urbanistica del Comune di Nettuno (prot. N. 32615 del 12/05/2021) lo scrivente ha acquisito il Certificato di destinazione Urbanistica (in seguito CdU) relativo alla particella su cui insiste il cespite oggetto di esecuzione immobiliare.

Dall'esame del CdU acquisito è emerso che la particella su cui insiste l'immobile oggetto del procedimento ricade in zona "S/2 - Rurale". Inoltre si rileva che la particella è inclusa nel nucleo 10 di cui alla variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi (L.R. n.28/80, adottata con deliberazione del consiglio comunale n.21 del 13/07/2012), in "zona di completamento residenziale-B1". Infine secondo quanto riportato nel CdU "Per il compendio immobiliare oggetto della richiesta, non si rilevano vincoli per effetto del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR)".

Per maggiori chiarimenti si rimanda al documento D09\_381-2020EI allegato alla perizia.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

A partire dalle informazioni desunte dall'atto di compravendita con cui l'immobile è pervenuto agli esecutati (Rif. D08\_381-2020EI) lo scrivente ha provveduto ad eseguire accesso agli atti presso gli uffici tecnici del Comune di Nettuno.

In particolare si è riscontrato quanto segue:

- L'intero fabbricato di cui l'immobile oggetto di esecuzione fa parte è stato edificato in assenza di licenza/ concessione edilizia e per tanto è stata presentata domanda n. 3281 di Condonò Edilizio ai sensi della Legge 47/85 (prot. n. 6977 del 29/03/1986) e regolarizzato mediante rilascio di Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 n. 58-05 del 10.02.2005, (posiz.n. 10140). Lo scrivente ha acquisito il grafico per il quale è stato rilasciato il suddetto Permesso di Costruire in Sanatoria (Rif. D10\_381-2020EI).
- Precedentemente al rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria di cui al punto precedente e precisamente in data 10/12/2004, risulta depositata in atti (prot. n. 28154) domanda di Condonò Edilizio ai sensi della Legge n. 326 del 24/ 11/2003, con Pos. Pratica 1482. Ad oggi tale domanda di condono risulta pendente poichè carente di gran parte della documentazione necessaria alla definizione della stessa, come meglio specificato in seguito. La mancanza dell'elaborato grafico di progetto non consente allo scrivente di poter eseguire un opportuno confronto tra quanto rilevato e quanto asserito nella domanda. Tale confronto può tuttavia essere eseguito solo in termini di superfici dichiarate e per il quale è stato eseguito il calcolo degli oneri e dell'oblazione, e superfici rilevate.



- I riferimenti (protocollo/date) relative alle pratiche di cui ai due precedenti punti sono conformi a quelli riportati nell'atto di compravendita (Rif. D08\_381-2020EI) con cui il cespite è stato trasferito agli esecutati.
- Successivamente, in data 08/03/2005, la sig.ra [REDACTED], al tempo proprietaria di tutto il fabbricato di cui l'immobile oggetto di esecuzione fa parte (data atto di trasferimento 27/05/2005, rif. D08\_381-2020EI) ha presentato Denuncia di Inizio Attività (in seguito brevemente D.I.A.) per lavori di Ristrutturazione Edilizia ai sensi dell'art. 22, c. 3, lettera a) del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 (protocollo n. 5909). Come riportato nella relazione asseverata dal tecnico incaricato, presente in atti e acquisita, i lavori hanno riguardato la divisione da una a due unità immobiliari, oltre che il rifacimento degli impianti, la sostituzione della pavimentazione con lo spostamento di alcune tramezzature interne. Anche in tale caso la documentazione fornita dai tecnici del Comune risulta carente dell'elaborato grafico. Dal momento che il cespite oggetto di esecuzione immobiliare risulta generato con tale D.I.A. (lavori di ristrutturazione edilizia e DIVISIONE IN DUE UNITA' IMMOBILIARI) la mancanza dell'elaborato grafico non consente allo scrivente C.T.U. di verificare l'adiacenza tra quanto rilevato e quanto legittimato con la documentazione depositata in atti.
- Per il fabbricato che contiene l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare si è riscontrata la presenza in atti di "Progetto per cambio di destinazione d'uso da cantina ad abitazione, ai sensi della Legge Regionale Lazio n.21/2009 e s.m., L.R. n. 10 /2011 (Piano Casa)." Avente protocollo n. 9031 del 08/03/2013. Sebbene il progetto sia relativo all'unità immobiliare non oggetto di esecuzione immobiliare, il grafico di progetto acquisito indica chiaramente (planimetrie e sezioni) la porzione di fabbricato "oggetto di condono edilizio presentato il 10/12/2004 prot. 28154" mettendo in evidenza che tale porzione è individuata al N.C.E.U. al foglio 23, part. 132 sub. 504 di proprietà degli esecutati della procedura in oggetto.
- Pertanto l'elaborato grafico di cui al punto precedente (Progetto per cambio di destinazione d'uso – Piano Casa protocollo n. 9031 del 08/03/2013) rappresenta l'unico riferimento in atti in cui sono riportati gli effetti degli interventi eseguiti con pratiche precedenti (Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 n. 58-05 del 10.02.2005, posiz. n. 10140; D.I.A. con protocollo n. 5909 del 08/03/2005) e su cui è rappresentato l'ampliamento per il quale è stata presentata domanda di Condonò Edilizio ai sensi della Legge n. 326 del 24/11/2003, con Pos. Pratica 1482 AD OGGI ANCORA PENDENTE.
- Le sovrapposizioni tra quanto rilevato e le planimetrie allegate al progetto di cui al punto precedente (Progetto per cambio di destinazione d'uso – Piano Casa protocollo n. 9031 del 08/03/2013) hanno confermato che l'ampliamento per cui è stata presentata domanda di Condonò Edilizio ai sensi della Legge 24/ 11/2003 n. 326, con Pos. Pratica 1482 costituisce parte del cespite oggetto di esecuzione immobiliare (soggiorno e angolo cottura piano terra).

In particolare a valle dei rilievi eseguiti durante il primo sopralluogo del 07/06/2021 (Rif.: R01\_381-2020EI) e della relativa restituzione grafica, lo scrivente ha provveduto a verificare l'aderenza con la documentazione in atti e acquisita presso gli uffici tecnici del comune di Nettuno. Per le planimetrie dello stato di fatto rilevato si rimanda a quanto riportato nel documento R04\_381-2020EI.

Nella fattispecie dalla sovrapposizione tra le planimetrie del piano terra e del piano primo con le corrispondenti riportate nei grafici di progetto in atti, ossia Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 n. 58-05 del 10.02.2005, posiz.n. 10140 e Progetto per cambio di destinazione d'uso da cantina ad abitazione, ai sensi della Legge Regionale Lazio n.21/2009 e s.m., L.R. n. 10 /2011 (Piano Casa), è emerso quanto segue:

-



- l'ampliamento per cui è stata presentata domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge 24/ 11/2003 n. 326, con Pos. Pratica 1482 costituisce parte del cespite oggetto di esecuzione immobiliare (soggiorno e angolo cottura piano terra).
- tale ampliamento comprende anche il livello seminterrato (intercapedine) corrispondente al "Magazzino".
- il livello seminterrato (intercapedine) corrispondente al "Locale deposito" risultava già presente nella porzione di fabbricato per il quale è stato rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 n. 58-05 del 10.02.2005, posiz.n. 10140
- il livello seminterrato che costituisce il Magazzino e il Locale deposito non sono presenti nella documentazione agli atti.
- si riscontrano delle difformità in termini di distribuzione degli spazi interni (dimensioni bagno e apertura tra ingresso e soggiorno al piano terra; modifica tramezzo tra disimpegno e bagno al piano primo).
- si riscontra la presenza di una difformità al livello del piano primo in corrispondenza del terrazzo, rappresentata dalla chiusura di un vano adibito a locale cantina/ripostiglio realizzato tra l'aggetto del tetto e il solaio di calpestio del terrazzo.

Inoltre da rilievi esterni è emersa una differenza nelle dimensioni della corte ad uso esclusivo dell'immobile oggetto di esecuzione. In particolare, in riferimento all'elaborato planimetrico presente in banca dati del 2016 del N.C.E.U. (Rif.: D06\_381-2020EI), si nota una differente estensione della corte materializzata con il sub. 501, in quanto la linea di divisione tra i sub 501 e 507 è differente rispetto a quella materializzata sul posto.

Per maggiori chiarimenti sulle risultanze di tali sovrapposizioni si rimanda al documento R04\_381-2020EI.

Relativamente alla Domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge n. 326 del 24/ 11/2003 presentata in data 10/12/ 2004 (prot. n. 28154), con Pos. Pratica 1482, è stato dichiarato che i lavori sono stati ultimati nel Febbraio 2003, mentre nell'atto notorio allegato è stato dichiarato dalla proprietaria, come anche si evince dalla documentazione fotografica allegata alla domanda, che i lavori erano ancora in fase di completamento.

Nella suddetta domanda si riportano i valori delle superfici residenziali (43.31 mq) e non residenziali (19.07 mq) dichiarate e sulla base delle quali si calcola l'importo dell'oblazione e degli oneri concessori. Nel calcolo della superficie complessiva, tuttavia si rileva la presenza di alcuni errori (Rif.: R04\_381-2020EI).

Sulla base della domanda e della documentazione in atti sembrerebbe non essere stata dichiarata la superficie dei locali seminterrati relativi al magazzino e al locale tecnico. Tali locali non sono presenti neanche nella documentazione catastale agli atti. Si fa presente che tali ambienti derivano dalla necessità costruttiva di realizzare un intercapedine tra le fondazioni e il piano terra al fine di sollevare la quota di calpestio del piano terra. Infatti la altezza interpiano è risultata di circa 2.00m. Successivamente sono state realizzate delle aperture e tali ambienti (intercapedine) sono stati adibiti a magazzino/locale deposito.

Nella domanda sono presenti solamente alcune delle ricevute dei versamenti che nell'atto di compravendita (Rif.: D08\_381-2020EI) si dichiara di aver già pagato (Rif.: R04\_381-2020EI). In particolare non risultano presenti 2 versamenti relativi alle oblazioni e 1 relativo agli oneri concessori. Tuttavia gli importi relativi a tali versamenti dichiarati ma non presenti agli atti coincidono con quelli indicati nella domanda di condono.

Si rileva inoltre che la pratica di condono edilizio ai sensi della L.326/2003, risulta carente di tutta la documentazione necessaria. In particolare ai fini della chiusura della pratica, nelle



more della istruttoria che andrà redatta dai tecnici del Comune di Nettuno, è necessario consegnare la seguente documentazione:

1. Elaborato Grafico in triplice copia;
2. Perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere;
3. Certificato di idoneità statica;
4. Integrazione documentazione fotografica;
5. Titolo di proprietà;
6. Certificato di residenza.

Relativamente alle suddette difformità, ai fini della sanabilità del cespite oggetto di esecuzione si rileva quanto segue:

- Locali siti al piano seminterrato aventi la funzione di intercapedine rispetto al piano delle fondazioni, oggi utilizzati come loc. deposito/ magazzino. Dal momento che tali ambienti non sono presenti nel calcolo delle superfici di cui alla Domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge n. 326/03 e dal momento che non presentano i requisiti minimi di abitabilità LA DIFFORMITÀ ANDRÀ SANATA RIPRISTINANDO LO STATO DEI LUOGHI CHE E' QUELLO DI INTERCAPEDINE ISPEZIONABILE.
- Vano adibito a cantina/ripostiglio in corrispondenza del terrazzo al primo piano. Dal momento che tale ambiente non è presente nel calcolo delle superfici di cui alla Domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge n. 326/03 e non risulta rappresentato nelle planimetrie agli atti LA DIFFORMITÀ ANDRÀ SANATA RIPRISTINANDO LO STATO DEI LUOGHI.
- Diversa distribuzione degli spazi interni con modifica dei muri divisorii (piano terra e piano primo) e nuova apertura che collega l'ingresso al salone posto al piano terra. Dal momento che per tali modifiche non sono stati richiesti permessi edilizi né successiva richiesta di concessione edilizia in sanatoria la difformità andrà regolarizzata per mezzo di CILA in sanatoria e successiva pratica DOCFA per il deposito della nuova planimetria al N.C.E.U.
- Dimensioni della corte esterna ad uso esclusivo del cespite oggetto di esecuzione. TALE DIFFORMITÀ ANDRÀ REGOLARIZZATA RIPRISTINANDO LO STATO DEI LUOGHI.

Relativamente alla chiusura della pratica di condono edilizio ai sensi della L.326/03, aperta con relativa domanda consegnata in data 10/12/2004 (prot. n. 28154; Pos. Pratica 1482), che dai rilievi eseguiti, è relativa all'ampiamiento corrispondente al soggiorno con angolo cottura facente parte del cespite oggetto di esecuzione, si rileva quanto segue.

Dal momento che tale domanda di condono risulta consegnata precedentemente al rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 n. 58-05 del 10.02.2005, (posiz.n. 10140), ai fini della chiusura della pratica è necessario valutare la procedibilità alla chiusura della stessa, sebbene dai colloqui preliminari avuti con i tecnici del comune di Nettuno questa risulti procedibile. Pertanto, nelle more delle verifiche interne del Comune (ufficio urbanistica/ufficio condoni e avvocatura) ai fini della chiusura della pratica è necessario procedere:

- Alla consegna della documentazione mancante specificata in precedenza.
- Al pagamento degli oneri concessori e oblazioni ancora non versati.



**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.

Il sottoscritto non può redigere l'APE per la mancanza del libretto della Caldaia.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile oggetto di esecuzione è un villino indipendente.

**STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Palestrina, n.26  
L'immobile è ubicato nel Comune di Nettuno (Rm), in Via Palestrina n. 26 (n. civico 10 nell'atto di pignoramento), al N.C.E.U. è identificato tramite i seguenti dati: Foglio 23; Particella 132; Subalterno 504; Graffato part. 132 sub.501; Categoria A/7; Classe 3; Consistenza 7 vani; Rendita catastale 1120,71 €; Superficie catastale Totale: 163 mq, Totale escluse aree scoperte 161 mq (intendendo per aree scoperte le superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali ed accessorie, comunicanti o non comunicanti); Indirizzo: Via Palestrina n.10, piano T-1.

Descrizione lotto da atto di pignoramento immobiliare: Unità immobiliare composta di salone, cucina, bagno e giardino al piano terra, di disimpegno, quattro camere, bagno e balcone al piano primo, il tutto confinante con unità immobiliari distinte con i subalterni 505,502, 506 e detta Via, salvi altri.

Descrizione lotto riscontrata durante il sopralluogo: L'unità immobiliare presenta due livelli fuori terra, precisamente piano terra e primo piano e un livello seminterrato. Il piano terra è composto da ingresso, salone con angolo cottura e un bagno sottoscala. Il primo piano, a cui si accede per mezzo di una scala posta all'ingresso del piano terra, è composto da disimpegno, quattro camere da letto, bagno, un balcone, un terrazzo con locale cantina. Il piano seminterrato è costituito da una cantina/magazzino e da un locale tecnico. L'immobile dispone di un giardino ad uso esclusivo, inoltre è dotato di due accessi privati su Via Palestrina, uno di

tipo carrabile e l'altro pedonale. L'immobile confina su tre lati con unità immobiliari distinte dai subalterni 224, 508, 507, 506 e 503, mentre sul quarto lato con la suddetta Via, salvi altri. Su tutti i lati dei confini è presente un muro di recinzione. Relativamente alle caratteristiche costruttive e allo stato di conservazione si rimanda ai paragrafi specifici della perizia.

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

Valore di stima del bene: € 257.520,48

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

- ubicazione dell'immobile;
- caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento;
- confort;
- consistenza;
- affaccio ed esposizione;
- regolarità geometrica della forma;
- caratteristiche delle finiture;
- sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive;
- dati metrici;
- situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Sulla base di tali elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, è stata esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo.

In particolare la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, aggiornata al 2° semestre 2020, per la zona "Periferica Tre Cancelli" codificata D1, alla tipologia "Ville e Villini" (residenziale), fornisce un valore di mercato compreso tra un minimo di €/mq 1.050,00 (L) ed un massimo di €/mq 1.550,00 (L).

Ciò premesso il sottoscritto CTU ritiene che il più probabile valore di mercato del bene, al lordo delle sue caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, possa quantificarsi in €/mq 1.400,00 (L).

Tale valore è stato successivamente ridotto al fine di considerare le principali caratteristiche specifiche del bene, rilevate al momento del sopralluogo e riportate nel relativo verbale (Rif.: R01\_381-2020EI). Tale coefficiente nella fattispecie è risultato pari a 0.84.

Pertanto il valore unitario venale del cespite è stato stimato in €/mq 1.176,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Nettuno (RM) - Via Palestrina, n.26	218,98 mq	1.176,00 €/mq	€ 257.520,48	100,00%	€ 257.520,48
Valore di stima:					€ 257.520,48

Valore di stima: € 257.520,48



## Deprezamenti

Il valore finale di stima è stato poi successivamente corretto considerando un opportuno deprezzamento che, nella fattispecie, è dovuto alle seguenti voci:

- Stato di manutenzione dell'immobile al momento del sopralluogo. Stimato come decremento percentuale del valore di stima (5%);
- Costi per ripristino impianti tecnologici;
- Costi, stimati a corpo, necessari al ripristino delle difformità non sanabili relative al locale ripostiglio ubicato al piano primo;
- Costi, stimati a corpo, necessari al ripristino delle difformità sui confini del cespite (corte esterna);
- Costi per regolarizzazione difformità riscontrate in termini di distribuzione degli spazi interni, CILA in sanatoria e successiva pratica DOCFA (oneri più parcella professionista);
- Costi, stimati a corpo, necessari agli interventi sugli impianti tecnologici (voce "Altro" deprezzamenti di seguito riportati);
- Costi necessari per la chiusura della domanda di sanatoria L326/03 pendente.

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Costi per ripristino impianti tecnologici	4000,00	€
Costi per ripristino stato dei luoghi: Demolizione locale ripostiglio al livello P1	900,00	€
Costi per ripristino stato dei luoghi: Demolizione e ripristino confine come da elaborato planimetrico in atti al N.C.E.U. (corte esterna)	2300,00	€
CILA e pratica DOCFA per regolarizzazione difformità interne	2000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica: Chiusura sanatoria pendente L326/03 e parcella professionista	7900,00	€

**Valore finale di stima: € 227.544,46**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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

Velletri, li 04/07/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Lucci Antonio



- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Titolo di Provenienza: Nota di Trascrizione Atto di Compravendita - D01\_381-2020EI\_A (Aggiornamento al 29/03/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria immobile ed esegutati - D02\_381-2020EI\_A (Aggiornamento al 29/03/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota di trascrizione ipoteca volontaria - D03\_381-2020EI\_A (Aggiornamento al 29/03/2021)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale per soggetto - D04\_381-2020EI\_A (Aggiornamento al 30/09/2020)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa censuaria del bene e relativa individuazione - D05\_381-2020EI\_A (Aggiornamento al 10/02/2021)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Elaborato Planimetrico ultimo in atti ed elaborati precedenti - D06\_381-2020EI\_A (Aggiornamento al 11/02/2021)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale - D07\_381-2020EI\_A (Aggiornamento al 11/02/2021)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Titolo di Provenienza: Copia Atto di Compravendita - D08\_381-2020EI\_A (Aggiornamento al 28/04/2021)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di Destinazione Urbanistica - D09\_381-2020EI\_A (Aggiornamento al 17/05/2021)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Permesso di costruire in sanatoria L.47/85 del 10/02/2005 n.58/05 pos. n. 10140 - D10\_381-2020EI\_A (Aggiornamento al 01/07/2021)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Domanda di sanatoria L. 326/03 del 10/12/2004 (prot. 28154 pos.1482) - D11\_381-2020EI\_A (Aggiornamento al 01/07/2021)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Dichiarazione inizio attività per ristrutturazione e frazionamento del 04/03/2005 (prot. N. 5909 dell'08/03/05) - D12\_381-2020EI\_A (Aggiornamento al 01/07/2021)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Dichiarazione inizio attività per lavori di "tombamento canale esistente" del 23/03/2014 (prot. N. 10629 pos. 10140) - D13\_381-2020EI\_A (Aggiornamento al 01/07/2021)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Progetto per cambio di destinazione d'uso part. 132 sub. 505 e 502- Piano Casa (prot. N. 9031 del 08/03/2013) - D14\_381-2020EI\_A (Aggiornamento al 01/07/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale n.1 - Sopralluogo presso l'immobile pignorato - R01\_381-2020EI\_A (Aggiornamento al 07/06/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo fotografico del cespite - R02\_381-2020EI\_A (Aggiornamento al 07/06/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Istanza indicazioni del c.t.u. e relativa risposta del G.E. - R03\_381-2020EI\_A (Aggiornamento al 11/02/2021)



✓ N° 1 Altri allegati - Regolarità Edilizia/Prospetto Sanabilità e calcolo Oneri - R04\_381-2020EI\_A  
(Aggiornamento al 04/07/2021)





**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Palestrina, n.26

L'immobile è ubicato nel Comune di Nettuno (Rm), in Via Palestrina n. 26 (n. civico 10 nell'atto di pignoramento), al N.C.E.U. è identificato tramite i seguenti dati: Foglio 23; Particella 132; Subalterno 504; Graffato part. 132 sub.501; Categoria A/7; Classe 3; Consistenza 7 vani; Rendita catastale 1120,71 €; Superficie catastale Totale: 163 mq, Totale escluse aree scoperte 161 mq (intendendo per aree scoperte le superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali ed accessorie, comunicanti o non comunicanti); Indirizzo: Via Palestrina n.10, piano T-1.

Descrizione lotto da atto di pignoramento immobiliare: Unità immobiliare composta di salone, cucina, bagno e giardino al piano terra, di disimpegno, quattro camere, bagno e balcone al piano primo, il tutto confinante con unità immobiliari distinte con i subalterni 505,502, 506 e detta Via, salvi altri.

Descrizione lotto riscontrata durante il sopralluogo: L'unità immobiliare presenta due livelli fuori terra, precisamente piano terra e primo piano e un livello seminterrato. Il piano terra è composto da ingresso, salone con angolo cottura e un bagno sottoscala. Il primo piano, a cui si accede per mezzo di una scala posta all'ingresso del piano terra, è composto da disimpegno, quattro camere da letto, bagno, un balcone, un terrazzo con locale cantina. Il piano seminterrato è costituito da una cantina/magazzino e da un locale tecnico. L'immobile dispone di un giardino ad uso esclusivo, inoltre è dotato di due accessi privati su Via Palestrina, uno di tipo carrabile e l'altro pedonale. L'immobile confina su tre lati con unità immobiliari distinte dai subalterni 224, 508, 507, 506 e 503, mentre sul quarto lato con la suddetta Via, salvi altri. Su tutti i lati dei confini è presente un muro di recinzione.

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

Destinazione urbanistica: A valle della richiesta fatta presso l'ufficio urbanistica del Comune di Nettuno (prot. N. 32615 del 12/05/2021) lo scrivente ha acquisito il Certificato di destinazione Urbanistica (in seguito CdU) relativo alla particella su cui insiste il cespite oggetto di esecuzione immobiliare. Dall'esame del CdU acquisito è emerso che la particella su cui insiste l'immobile oggetto del procedimento ricade in zona "S/2 - Rurale". Inoltre si rileva che la particella è inclusa nel nucleo 10 di cui alla variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi (L.R. n.28/80, adottata con deliberazione del consiglio comunale n.21 del 13/07/2012), in "zona di completamento residenziale-B1". Infine secondo quanto riportato nel CdU "Per il compendio immobiliare oggetto della richiesta, non si rilevano vincoli per effetto del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR)". Per maggiori chiarimenti si rimanda al documento D09\_381-2020EI allegato alla perizia.

## LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 227.544,46

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via Palestrina, n.26		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 132, Sub. 504, Categoria A7, Graffato part. 132 sub. 501	Superficie	218,98 mq
Stato conservativo:	Durante il sopralluogo del 07/06/2021 è stata riscontrata la presenza di fenomeni di degrado caratterizzato dalla presenza di macchie di umidità da imputare sia a fenomeni di risalita capillare (spiccatto dei muri) che alla possibile rottura e/o mal funzionamento dell'impermeabilizzazione del terrazzo a copertura del soggiorno e dell'angolo cottura entrambi a piano terra. Si rileva la presenza di muffe sulla superficie esterna in corrispondenza di alcune delle pareti interne al piano primo. Per maggiori chiarimenti in merito alla ubicazione dei fenomeni rilevati si rimanda a quanto riportato negli allegati al verbale di sopralluogo (Rif.: R01_381-2020EI).		
Descrizione:	<p>L'immobile è ubicato nel Comune di Nettuno (Rm), in Via Palestrina n. 26 (n. civico 10 nell'atto di pignoramento), al N.C.E.U. è identificato tramite i seguenti dati: Foglio 23; Particella 132; Subalterno 504; Graffato part. 132 sub.501; Categoria A/7; Classe 3; Consistenza 7 vani; Rendita catastale 1120,71 €; Superficie catastale Totale: 163 mq, Totale escluse aree scoperte 161 mq (intendendo per aree scoperte le superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali ed accessorie, comunicanti o non comunicanti); Indirizzo: Via Palestrina n.10, piano T-1.</p> <p>Descrizione lotto da atto di pignoramento immobiliare: Unità immobiliare composta di salone, cucina, bagno e giardino al piano terra, di disimpegno, quattro camere, bagno e balcone al piano primo, il tutto confinante con unità immobiliari distinte con i subalterni 505,502, 506 e detta Via, salvi altri.</p> <p>Descrizione lotto riscontrata durante il sopralluogo: L'unità immobiliare presenta due livelli fuori terra, precisamente piano terra e primo piano e un livello seminterrato. Il piano terra è composto da ingresso, salone con angolo cottura e un bagno sottoscala. Il primo piano, a cui si accede per mezzo di una scala posta all'ingresso del piano terra, è composto da disimpegno, quattro camere da letto, bagno, un balcone, un terrazzo con locale cantina. Il piano seminterrato è costituito da una cantina/magazzino e da un locale tecnico. L'immobile dispone di un giardino ad uso esclusivo, inoltre è dotato di due accessi privati su Via Palestrina, uno di tipo carrabile e l'altro pedonale. L'immobile confina su tre lati con unità immobiliari distinte dai subalterni 224, 508, 507, 506 e 503, mentre sul quarto lato con la suddetta Via, salvi altri. Su tutti i lati dei confini è presente un muro di recinzione. Relativamente alle caratteristiche costruttive e allo stato di conservazione si rimanda ai paragrafi specifici della perizia.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Come riportato nel verbale del sopralluogo (Rif. R01_381-2020EI) tenutosi il giorno 07/06/2021 previa comunicazione fatta agli esecutati per mezzo di raccomandata A.R., lo scrivente ha verificato che l'immobile risultava occupato dagli esecutati i sigg. **** Omissis **** e **** Omissis ****# con i due figli minorenni. Si rileva inoltre la presenza di due animali domestici (due cani).		