



TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Nardini Giulio, nell'Esecuzione Immobiliare 450/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****



Contro

**** *Omissis* ****



**** *Omissis* ****



Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Scipione Borghese n° 6, scala A, interno 4, piano 1°..5	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Nettuno (RM) - Via Scipione Borghese n° 6, scala C, interno 14, piano S1	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Scipione Borghese n° 6, scala A, interno 4, piano 1°</u>	<u>6</u>
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Nettuno (RM) - Via Scipione Borghese n° 6, scala C, interno 14, piano S1 ...</u>	<u>6</u>
Titolarità.....	6
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Scipione Borghese n° 6, scala A, interno 4, piano 1°</u>	<u>6</u>
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Nettuno (RM) - Via Scipione Borghese n° 6, scala C, interno 14, piano S1 ...</u>	<u>7</u>
Confini	7
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Scipione Borghese n° 6, scala A, interno 4, piano 1°</u>	<u>7</u>
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Nettuno (RM) - Via Scipione Borghese n° 6, scala C, interno 14, piano S1 ...</u>	<u>7</u>
Consistenza	8
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Scipione Borghese n° 6, scala A, interno 4, piano 1°</u>	<u>8</u>
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Nettuno (RM) - Via Scipione Borghese n° 6, scala C, interno 14, piano S1 ...</u>	<u>8</u>
Cronistoria Dati Catastali	9
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Scipione Borghese n° 6, scala A, interno 4, piano 1°</u>	<u>9</u>
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Nettuno (RM) - Via Scipione Borghese n° 6, scala C, interno 14, piano S1 ...</u>	<u>9</u>
Dati Catastali.....	10
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Scipione Borghese n° 6, scala A, interno 4, piano 1°</u>	<u>10</u>
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Nettuno (RM) - Via Scipione Borghese n° 6, scala C, interno 14, piano S1 ..</u>	<u>11</u>
Precisazioni	11
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Scipione Borghese n° 6, scala A, interno 4, piano 1°</u>	<u>11</u>
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Nettuno (RM) - Via Scipione Borghese n° 6, scala C, interno 14, piano S1 ..</u>	<u>12</u>



Patti.....	12
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Scipione Borghese n° 6, scala A, interno 4, piano 1°</u>	12
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Nettuno (RM) - Via Scipione Borghese n° 6, scala C, interno 14, piano S1</u>	12
Stato conservativo.....	12
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Scipione Borghese n° 6, scala A, interno 4, piano 1°</u>	12
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Nettuno (RM) - Via Scipione Borghese n° 6, scala C, interno 14, piano S1</u>	12
Parti Comuni.....	12
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Scipione Borghese n° 6, scala A, interno 4, piano 1°</u>	12
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Nettuno (RM) - Via Scipione Borghese n° 6, scala C, interno 14, piano S1</u>	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Scipione Borghese n° 6, scala A, interno 4, piano 1°</u>	13
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Nettuno (RM) - Via Scipione Borghese n° 6, scala C, interno 14, piano S1</u>	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Scipione Borghese n° 6, scala A, interno 4, piano 1°</u>	13
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Nettuno (RM) - Via Scipione Borghese n° 6, scala C, interno 14, piano S1</u>	14
Stato di occupazione.....	14
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Scipione Borghese n° 6, scala A, interno 4, piano 1°</u>	14
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Nettuno (RM) - Via Scipione Borghese n° 6, scala C, interno 14, piano S1</u>	15
Provenienze Ventennali.....	15
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Scipione Borghese n° 6, scala A, interno 4, piano 1°</u>	15
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Nettuno (RM) - Via Scipione Borghese n° 6, scala C, interno 14, piano S1</u>	16
Formalità pregiudizievoli.....	16
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Scipione Borghese n° 6, scala A, interno 4, piano 1°</u>	16
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Nettuno (RM) - Via Scipione Borghese n° 6, scala C, interno 14, piano S1</u>	16
Normativa urbanistica.....	17
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Scipione Borghese n° 6, scala A, interno 4, piano 1°</u>	17
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Nettuno (RM) - Via Scipione Borghese n° 6, scala C, interno 14, piano S1</u>	17



Regolarità edilizia.....	17
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Scipione Borghese n° 6, scala A, interno 4, piano 1°</u>	17
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Nettuno (RM) - Via Scipione Borghese n° 6, scala C, interno 14, piano S1</u>	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Scipione Borghese n° 6, scala A, interno 4, piano 1°</u>	18
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Nettuno (RM) - Via Scipione Borghese n° 6, scala C, interno 14, piano S1</u>	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 450/2024 del R.G.E.....	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 109.000,00	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Scipione Borghese n° 6, scala A, interno 4, piano 1°</u>	24
<u>Bene N° 2 - Garage ubicato a Nettuno (RM) - Via Scipione Borghese n° 6, scala C, interno 14, piano S1</u>	25

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INCARICO

In data 13/01/2025, il sottoscritto Ing. Nardini Giulio, con studio in Vicolo Giorgi, 3 - 00049 - Velletri (RM), email studio.nardini@libero.it, PEC g.nardini@pec.ording.roma.it, Tel. 069636738, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Scipione Borghese n° 6, scala A, (già erroneamente Scala B) interno 4, piano 1°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Nettuno (RM) - Via Scipione Borghese n° 6, scala C, (già erroneamente Scala B) interno 14, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA SCIPIONE BORGHESE N° 6, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 1°

Porzione immobiliare facente parte di un complesso condominiale composto da tre corpi di fabbrica - scale A-B-C, denominato " Nettunia Residence", sito nel Comune di Nettuno (RM) con accesso da Via Scipione Borghese n° 6, e precisamente:

- Appartamento, posto al piano primo con accesso della scala A, distinto con l'interno 4 composto da cucina, soggiorno/pranzo, disimpegno, due camere e bagno oltre ad una loggia (abusivamente tamponata), il tutto censito in catasto fabbricati al foglio 31 particella 2030 sub 111, categoria A7", classe 2[^], consistenza 4,5 vani, Rendita catastale €. 673,98;

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA SCIPIONE BORGHESE N° 6, SCALA C, INTERNO 14, PIANO S1

Porzione immobiliare facente parte di un complesso condominiale composto da tre corpi di fabbrica A-B-C, fuori terra con unico piano seminterrato, denominato " Nettunia Residence", sito nel Comune di Nettuno (RM) con accesso da Via Scipione Borghese n°6 precisamente:

- Box auto, posto al piano interrato distinto con il n° 14 censito in catasto fabbricati al foglio 31 particella 2030 sub 168, categoria C/6, classe 4, Rendita catastale €. 106,29.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Scipione Borghese n° 6, scala A, (già erroneamente scala B) interno 4, piano 1°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Nettuno (RM) - Via Scipione Borghese n° 6, scala C, (già erroneamente scala B) interno 14, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA SCIPIONE BORGHESE N° 6, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 1°

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, giusto anche quanto indicato nella relazione di verifica dell'Avv.sa **** Omissis **** risulta completa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA SCIPIONE BORGHESE N° 6, SCALA C, INTERNO 14, PIANO S1

Vale quanto indicato per il bene n. 1 che qui si intende integralmente riportato.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA SCIPIONE BORGHESE N° 6, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 1°

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

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

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.

L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare è di proprietà degli Esecutati ****Omissis **** e **** Omissis**** come da Atto di compravendita a rogito Notaio **** Omissis **** di Roma (RM) del 04/05/2005, repertorio 157900 raccolta 20879 (vedasi all. 02), trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2- in data 05/05/2005 ai numeri 28367 di registro generale e 16368 di registro particolare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA SCIPIONE BORGHESE N° 6, SCALA C, INTERNO 14, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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.

Vale quanto indicato per il bene n. 1 che qui si intende integralmente riportato.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA SCIPIONE BORGHESE N° 6, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 1°

L'abitazione in esame confina con: distacco verso Via Scipione Borghese, vano scala condominiale, appartamento distinto in catasto al foglio 31, particella 2031 sub 112, salvi se altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA SCIPIONE BORGHESE N° 6, SCALA C, INTERNO 14, PIANO S1

Il garage/box auto distinto con il n° 14 confina con: passaggio comune (in catasto foglio 31 particella 2030 sub 1), Box auto n°13 (in catasto foglio 31 particella 2030 sub 167), terrapieno, Box auto n° 15 (in catasto foglio 31 particella 2030 sub 168) salvi se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA SCIPIONE BORGHESE N° 6, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	49,76 mq	59,62 mq	1	59,62 mq	2,70 m	Primo
Balcone coperto/Veranda	3,51 mq	4,69 mq	0,40	1,88 mq	2,70 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				61,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				61,50 mq		

L'immobile non è comodamente divisibile in natura.

L'appartamento pignorato, risulta essere composto da:

soggiorno/pranzo (mq. 17,92 circa), cucina (mq. 5,65 circa), disimpegno (mq. 2,40 circa), bagno (mq. 3,96 circa), camera (9,51 circa), camera (mq. 10,32 circa) e così per un totale di Superficie Utile Interna (S.U) di mq. 49,76 circa e per una Superficie Lorda (S.L) di mq.59,62 circa; oltre ad una loggia sul lato nord/ovest di Superficie netta di mq 3,51 circa e per una Superficie Lorda di mq 4,69 circa.

Con l'applicazione degli opportuni coefficienti viene utilizzata una superficie Convenzionale per la stima di mq. 61,50 circa

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA SCIPIONE BORGHESE N° 6, SCALA C, INTERNO 14, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,68 mq	15,25 mq	0,40	6,10 mq	2,45 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				6,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6,10 mq		

Il box auto/garage posto al piano seminterrato risulta avere una Superficie Netta di mq. 13,68 circa per una superficie lorda di mq. 15,25 circa.

Considerando che detto garage (bene n. 2) andrà a formare un unico lotto unitamente all'appartamento (bene n. 1) alla consistenza lorda del ridotto garage verrà applicato un coefficiente onde determinare la superficie convenzionale ragguagliata a quella dell'appartamento.

Pertanto si avrà: mq. 15,25 x 0,40 = mq. 6,10 che rappresenta appunto la superficie convenzionale del garage.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA SCIPIONE BORGHESE N° 6, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 1°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/03/1990 al 22/04/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 2030, Sub. 111 Categoria A2 Cl.2^, Cons. 4,5 Rendita € 720,46 Piano Primo
Dal 22/04/1998 al 20/03/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 2030, Sub. 111 Categoria A2 Cl.2^, Cons. 4,5 vani Rendita € 720,46 Piano Primo
Dal 20/03/2002 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 2030, Sub. 111 Categoria A2 Cl.2^, Cons. 4,5 vani Rendita € 720,46 Piano Primo
Dal 04/05/2005 al 15/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 2030, Sub. 111 Categoria A2 Cl.2^, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 62 mq Rendita € 673,98 Piano Primo
Dal 13/08/2022 al 04/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 2030, Sub. 111 Categoria A2 Cl.2^, Cons. 4,5 vani Rendita € 673,98 Piano Primo

La cronistoria catastale dell'immobile pignorato si evince anche dalle visura storica al catasto terreni al catasto fabbricati allegate alla presente (vedasi all.ti 04, e 07)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA SCIPIONE BORGHESE N° 6, SCALA C, INTERNO 14, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/03/1990 al 22/04/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 2030, Sub. 168 Categoria C6 Cl.4^, Cons. 14 mq Rendita € 106,29 Piano Seminterrato
Dal 22/04/1998 al 20/03/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 2030, Sub. 168 Categoria C6 Cl.4^, Cons. 14 mq

		Rendita € 106,29 Piano Primo
Dal 20/03/2002 al 04/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 2030, Sub. 168 Categoria C6 Cl.4^, Cons. 14 mq Rendita € 106,29 Piano Primo
Dal 04/05/2005 al 15/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 2030, Sub. 168 Categoria C6 Cl.4^, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq mq Rendita € 106,29 Piano Primo

La cronistoria catastale dell'immobile pignorato si evince anche dalle visura storica al catasto terreni al catasto fabbricati allegate alla presente (vedasi all.ti 09, 11)

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA SCIPIONE BORGHESE N° 6, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 1°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	2030	111		A2	2^	4,5 vani	61 mq	673,98 €	Primo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale depositata in catasto fabbricati in data 06/02/1990 (vedasi all. 05) con lo stato attuale dei luoghi rilevato in data 05/02/2025 per una diversa distribuzione degli spazi interni, ovvero:

- presenza di tramezzatura divisoria tra cucina e soggiorno/pranzo;
- presenza di porta finestra nel soggiorno/pranzo;
- diversa toponomastica in quanto l'abitazione da Via Scipione Borghese n° 6 Scala B interno 6, sul posto risulta essere Via Scipione Borghese n° 6, scala A interno 4.

Si è proceduto quindi alla denuncia di variazione in catasto fabbricati per diversa distribuzione degli spazi interni, e variazione Toponomastica - procedura DOCFA n. RM0094018 del 13-02-2025 in atti dal 14/02/2025 (vedasi all. 06), che non ha cambiato gli identificativi catastali, né i dati censuari, che restano invariati, ovvero: foglio 31 particella 2030 sub 111, categoria A/2, classe 2^, consistenza 4,5 vani, rendita catastale €.673,98 (vedasi all.07 - planimetria catastale post variazione).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA SCIPIONE BORGHESE N° 6, SCALA C, INTERNO 14, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	2030	168		C6	4 [^]	14 mq	14 mq mq	106,29 €	Primo	

Corrispondenza catastale

Dal raffronto con la planimetria catastale depositata in catasto fabbricati il 06/02/19904 (vedasi all.08) e il rilievo dello stato dei luoghi del 05/02/2024 vi sono delle lievi difformità ininfluenti dal punto di vista catastale.

Si è reso necessario invece procedere ad una variazione della toponomastica in quanto agli atti catastali il Garage 14 è sì ! situato in Via Scipione Borghese 6, ma sottostante il fabbricato C e non il fabbricato B, quindi si è proceduto alla denuncia di variazione per TOPONOMASTICA presentata dallo scrivente al catasto dell'Agenzia delle Entrate con aggiornamento della scala corretta (vedasi all. 11) - registrata nella Visura aggiornata con VARIAZIONE TOPONOMASTICA del Pratica n. in atti dal

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA SCIPIONE BORGHESE N° 6, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 1°

Lo scrivente, onde accertarsi dell'ubicazione e dell'esatta individuazione del bene pignorato, provvedeva a reperire presso l'U.T.E. estratto di mappa e planimetrie catastali oltre a visure dell'immobile.

A seguito di richiesta effettuata tramite PEC protocollata con n. 5510 del 27/01/2025 (vds all. 12) lo scrivente accedeva presso l'ufficio Urbanistica del comune di Nettuno (RM), per verifiche ed accertamenti e dati urbanistici dell'immobile pignorato, nonché ritiro pratiche edilizie.

Successivamente previo accordo con il custode nominato avv.sa**** Omissis **** si fissava il sopralluogo per il giorno 20-04-2022 alle ore 9,30

Tale giorno sui luoghi oggetto dei rilievi su delega del sottoscritto a svolgere le operazioni peritali si recava il collaboratore di studio l'ing. ****Omissis**** e il custode nominato avv.sa ****Omissis****, ove ad attenderli era presente la Sig.ra **** Omissis **** (occupante l'immobile); si procedeva quindi ai rilievi planimetrici, altimetrici e fotografici degli immobili, onde verificarne l'effettiva consistenza in raffronto con le planimetrie catastali; se ne valutavano le caratteristiche intrinseche ed estrinseche il tutto per dare chiare risposte ai quesiti posti dal sig. giudice dell'esecuzione.

A termine dei rilievi veniva redatto verbale di sopralluogo che sottoscritto dalla Sig.ra **** Omissis ****, dall'ing. **** Omissis **** e dell'avv.ssa **** Omissis **** si allega alla presente (vedasi all. 01).

Tramite sommarie indicazioni fornite poi dalla si.ra Parciu, si riusciva ad individuare lo studio dell'amministratore condominiale (Studio Amministrazione Condomini di **** Omissis ****)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA SCIPIONE BORGHESE N° 6, SCALA C, INTERNO 14, PIANO S1

Vale quanto indicato per il bene n. 1 che qui si intende integralmente riportato.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA SCIPIONE BORGHESE N° 6, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 1°

Per quanto riguarda i patti si rimanda a quanto indicato nell'Atto di compravendita a rogito Notaio **** Omissis **** di Roma (RM) del 04/05/2005, repertorio 157900 raccolta 20879 (vedasi all.02), e nel relativo regolamento di condominio "NETTUNIA RESIDENCE" a cui si fa più ampio riferimento (vedasi all. 17)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA SCIPIONE BORGHESE N° 6, SCALA C, INTERNO 14, PIANO S1

Vale quanto indicato per il bene n. 1 che qui si intende integralmente riportato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA SCIPIONE BORGHESE N° 6, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 1°

L'appartamento pignorato alla data del sopralluogo del 05/02/2025, come si evince anche dalla documentazione fotografica (vedasi all. 22) si presentava in buono stato di conservazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA SCIPIONE BORGHESE N° 6, SCALA C, INTERNO 14, PIANO S1

Da come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente (vedasi all. 22); considerando che all'interno del garage sono presenti oggetti di vario tipo disposti in modo confusionario e che la tinteggiatura risulta ammalorata; si può dire che lo stato conservativo è mediocre, ma comunque utilizzabile pienamente per la sua destinazione d'uso.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA SCIPIONE BORGHESE N° 6, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 1°

Trattasi di porzioni immobiliari facenti parte di un Complesso Condominiale composto da tre corpi di fabbrica scale A-B-C, denominato "NETTUNIA RESIDENCE" sito nel comune di Nettuno (RM), con accesso da Via Scipione Borghese n° 6 in una zona Urbanizzata a circa 400 metri dal centro storico della città; quindi per quanto riguarda le parti comuni si rimanda a quanto indicato nello regolamento di condominio allegato alla presente (vedasi all. 17)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA SCIPIONE BORGHESE N° 6, SCALA C, INTERNO 14, PIANO S1

Vale quanto indicato per il bene n. 1 che qui si intende integralmente riportato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA SCIPIONE BORGHESE N° 6, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 1°

Sia dalle letture dei titoli edilizi, nonché Concessione Edilizia a costruire n°2/81 rilasciato dal comune di Nettuno (RM) in data 16/02/1981 (vedasi all. 13), successiva Concessione n° 2/81/83 in Variante in Corso d'opera rilasciata in data 29/09/1983, (vds alleg. 14) sia dalla lettura del Titolo di Provenienza nonché Atto di compravendita a rogito Notaio **** Omissis **** di Roma (RM) del 04/05/2005, repertorio 157900 raccolta 20879 (vedasi all. 02), e della documentazione depositata nel fascicolo esecutivo (storico ipotecario redatto dal Notaio **** Omissis ****) non risultano atti inerenti l'esistenza di servitù a favore o contro, ne censi livelli gravanti sull'immobile oggetto della presente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA SCIPIONE BORGHESE N° 6, SCALA C, INTERNO 14, PIANO S1

Vale quanto indicato per il bene n. 1 che qui si intende integralmente riportato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA SCIPIONE BORGHESE N° 6, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 1°

STRUTTURE

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata risulta realizzato con struttura portante in cemento armato; solai prefabbricati in cemento armato e laterizi; tamponature a cassa vuota, tramezzature interne in laterizio.

PARETI ESTERNE Intonaci rasati in malta di sabbia e cemento lisciati e tinteggiati.

PAVIMENTI INTERNI

Pavimento in marmette di ceramica delle dimensioni cm. 30x30 in tutti i vani interni; in marmette di gres ceramico delle dimensioni di cm. 7,5x15 nella loggia.

PARETI INTERNE

Intonaci civili tinteggiati in tutti i vani; parete di fondo dell'angolo cottura rivestita con maioliche; pareti del bagno rivestite con maioliche di dimensioni cm. 20x20 fino a ml.2,10 di altezza;

INFISSI

Portoncino d'ingresso in legno; porte interne in legno verniciato con specchiatura centrale a vetri; finestre e porte finestre in PVC con vetrocamera e tapparelle in plastica

IMPIANTO ELETTRICO

Impianto elettrico sottotraccia.

IMPIANTO IDRICO

Completo nel vano bagno e angolo cottura con adduzione di acqua da acquedotto comunale.

Scarichi in fogna comunale

APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Al bagno: sanitari in vetro-china bianchi del tipo medio da cantiere con rubinetteria in ottone cromato del tipo leggero.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Piastre radianti in alluminio con tubazioni in rame alimentate da caldaia a gas metano autonoma posizionata sulla loggia.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

La palazzina condominiale non ha dotazioni ed impianti particolari; non è presente impianto ascensore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA SCIPIONE BORGHESE N° 6, SCALA C, INTERNO 14, PIANO S1

STRUTTURE

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata risulta realizzato con struttura portante in cemento armato; solai prefabbricati in cemento armato e laterizi; tamponature a cassa vuota, tramezzature interne in laterizio.

PARETI ESTERNE Intonaci rasati in malta di sabbia e cemento lisciati e tinteggiati.

PAVIMENTI INTERNI
battuta di cemento

PARETI INTERNE
Intonaci allo stato grezzo

INFISSI
Serranda ingresso in lamiera zincata

IMPIANTO ELETTRICO
Impianto elettrico sottotraccia;

DOTAZIONI CONDOMINIALI
La palazzina condominiale non ha dotazioni ed impianti particolari; non è presente impianto ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA SCIPIONE BORGHESE N° 6, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 1°

L'immobile come riportato nel Verbale di sopralluogo del 05/02/2025 risulta essere occupato da:

- ****Omissis****
- ****Omissis****

Da richiesta effettuata, l'Agenzia delle Entrate di Velletri attestava che relativamente all'immobile in Nettuno via Scipione Borghese n. 6 in catasto foglio 31 p.lla 2030 sub 111 (quindi l'app.to pignorato) risulta un contratto di locazione registrato presso l'Ufficio di Pomezia il 04-03-2024 al n. 1160 serie 3T (vds allegato 20) - Richiedente la registrazione: ****Omissis****
Durata del Contratto dal 01-03-2024 al 30-09-2024

Soggetti Destinatari degli effetti giuridici del contratto

001 ****Omissis****

002 ****Omissis****

003 ****Omissis****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA SCIPIONE BORGHESE N° 6, SCALA C, INTERNO 14, PIANO S1

Al momento del sopralluogo il garage risultava occupato da materiali di risulta vari.

L' occupante l'appartamento, sig.ra Parciu, in sede di sopralluogo riferiva per quanto di sua conoscenza, che il garage era libero ed a disposizione degli esecutati

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA SCIPIONE BORGHESE N° 6, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 1°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/03/2002 al 04/05/2005	**** Omissis ****	Atto di comoravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sammartano Stefano	20/03/2002	7260	901
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	22/03/2022	11525	80687
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/05/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carella Antonio	04/05/2005	157900	20879
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	05/05/2005	28367	16368
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA SCIPIONE BORGHESE N° 6, SCALA C, INTERNO 14, PIANO S1

Vale quanto indicato per il bene n. 1 che qui si intende integralmente riportato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA SCIPIONE BORGHESE N° 6, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 1°

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 16/07/2010
Reg. gen. 44506 - Reg. part. 10754
Quota: 1/1
Importo: € 3.240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 162.000,00
Rogante: Notaio PENNAZZI CATALANI Carlo
Data: 13/07/2010
N° repertorio: 59677
N° raccolta: 16083
Note: Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo gravante sugli immobili oggetto della presente.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 12/11/2024
Reg. gen. 60986 - Reg. part. 44536
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Pignoramento immobiliare gravante sugli immobili oggetto della presente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA SCIPIONE BORGHESE N° 6, SCALA C, INTERNO 14, PIANO S1

Oneri di cancellazione

A carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA SCIPIONE BORGHESE N° 6, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 1°

Dalla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, risulta quanto segue.

Il fabbricato di cui sono porzione gli immobili pignorati è stato edificato in virtù di Concessione a costruire n°2/81 rilasciato dal comune di Nettuno (RM) in data 16/02/1981 (vedasi all. 13), e successiva Concessione n° 2/81/83 di Variante in Corso d'opera rilasciata in data 29/09/1983. (vedasi all. 14)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA SCIPIONE BORGHESE N° 6, SCALA C, INTERNO 14, PIANO S1

Dalla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, risulta che il complesso residenziale "Nettunia Residence" di cui è porzione il garage in esame è stato edificato in virtù di Concessione a costruire n°2/81 rilasciato dal comune di Nettuno (RM) in data 16/02/1981 (vedasi all. 13), e successiva Concessione n° 2/81/83 di Variante in Corso d'opera rilasciata in data 29/09/1983 (vedasi all. 14).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA SCIPIONE BORGHESE N° 6, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 1°

Dal raffronto tra il progetto Approvato di cui all'Ultima Concessione Edilizia di Variante rilasciata il 29/09/1983 come fornita dall'Ufficio Tecnico comunale, e lo stato dei luoghi, limitatamente all'appartamento in esame, risultano le seguenti difformità:

- diverso posizionamento della porta di accesso al vano cucina; (centrale alla parete anziché laterale)
- apertura di una porta finestra di comunicazione tra il vano soggiorno-pranzo e la loggia
- tamponatura con parete vetrata sorretta da profilati in alluminio della prevista loggia.

Per quanto riguarda la tamponatura della loggia, la stessa va rimossa in quanto comporta un aumento di superficie utile e di cubatura, al momento non sanabile.

Le difformità di cui ai punti a) e b) che non interessano la struttura portante del fabbricato, (trattasi di modifica di apertura su tramezzo, apertura su tamponatura perimetrale) a parere del sottoscritto possono essere urbanisticamente regolarizzate mediante la presentazione al comune di Nettuno di S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Lavori) a Sanatoria previo versamento: o ai sensi dell'art. 5 della legge 73/2010 (modifica dell'art. 6 del DPR. 380/2001) di una somma a titolo di oblazione di €. 258,00, od in base al disposto della legge Regione Lazio n. 15/2008 che prevede però somme a titolo di oblazioni superiori stabilite dal competente ufficio comunale.

L'Ufficio Tecnico Comunale, riferiva che l'oblazione richiesta per la sanabilità degli abusi di cui innanzi ascende ad €. 1.000,00 giusto applicazione della Legge Regionale 15/2008 oltre ad € 150,00 per diritti per diritti di segreteria.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA SCIPIONE BORGHESE N° 6, SCALA C, INTERNO 14, PIANO S1

Dalla raffronto tra il progetto Approvato di cui all'Ultima Concessione Edilizia di Variante rilasciata il 29/09/1983 come fornita dall'Ufficio Tecnico comunale, e lo stato dei luoghi, limitatamente al garage in esame, si riferisce la conformità dello stesso alla suddetta autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA SCIPIONE BORGHESE N° 6, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 1°

L'amministratore del condominio sito in Nettuno (RM), Via Scipione Borghese n° 6, ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risulta essere lo studio di Amministrazione Condomini **** Omissis ****, il quale interpellato in proposito, faceva pervenire allo scrivente tramite E-mail la seguente documentazione:

- REGOLAMENTO DI CONDOMINIO NETTUNIA RESIDENCE (vedasi all. 17)
- PROSPETTO DI TABELLE MILLESIMALI (vedasi all. n° 18);
- SITUAZIONE RATE CONDOMINIALI - Esercizio Ordinario - Periodo 01/07/2024 al 30/06/2025 su di cui è riportato quanto segue: (Vedasi allegato 19)

Rata	Da versare	Versato	Residuo	
01/07/2024	Salda prec.	1.296,85	0,00	1.296,85 Scaduta
02/07/2024	Rata n.1	197,54	0,00	197,54 Scaduta
01/10/2024	Rata n.2	197,54	0,00	197,54 Scaduta
01/01/2025	Rata n.3	197,54	0,00	197,54 Scaduta
01/04/2025	Rata n 4	197,54	0,00	197,54
Totale	2.087,01	0,00	2.087,01	

Ad oggi risultano scadute rate pari a 1.889,47 Euro.

Quindi il debito complessivo sugli immobili pignorati carico degli esecutati ed a favore del Condominio risulta essere di €. 1.889,47 (vedasi all. n° 19)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA SCIPIONE BORGHESE N° 6, SCALA C, INTERNO 14, PIANO S1

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Vale quanto indicato per il bene n. 1 che qui si intende integralmente riportato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Scipione Borghese n° 6 l'interno 4, composto da cucina, soggiorno/pranzo, disimpegno, due camere e bagno oltre ad una loggia (abusivamente tamponata con vetri e telaio in alluminio), il tutto censito in catasto fabbricati al foglio 31 particella 2030 sub 111, categoria A7", classe 2^, consistenza 4,5 vani, Rendita catastale €. 673,98;
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Bene N° 2 - Garage ubicato a Nettuno (RM) - Via Scipione Borghese n° 6, nel complesso condominiale denominato " Nettunia Residence" posto al piano S1 della scala "C", (già erroneamente indicato alla scala B) individuato con il n. 14 censito in catasto fabbricati al foglio 31 particella 2030 sub 168, categoria C/6,

classe 4, Rendita catastale €. 106,29.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 2030, Sub. 168, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Nettuno (RM) - Via Scipione Borghese n° 6, scala A, interno 4, piano 1°	61,50 mq	1.650,00 €/mq	€ 101.475,00	100,00%	€ 101.475,00
Bene N° 2 - Garage Nettuno (RM) - Via Scipione Borghese n° 6, scala C, interno 14, piano S1	6,10 mq	1.650,00 €/mq	€ 10.065,00	100,00%	€ 10.065,00
Valore di stima:					€ 111.540,00

Valore di stima: € 111.540,00

Valore finale di stima: € 109.000,00

CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato dello stesso, e cioè del suo valore in comune commercio, tenuto conto:

- 1) delle caratteristiche intrinseche: quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di finitura, l'igienicità, la funzionalità ecc;
- 2) delle caratteristiche estrinseche del medesimo, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi pubblici di acqua, luce, telefono, trasporti, collegamenti viari con i centri economici del circondario ecc; nel caso sono da considerarsi buone;
- 3) dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia presso Agenzie Immobiliari in loco, (Tecnocasa, Grimaldi e varie Private) oltre che verificati presso l'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio.

Tanto premesso, la stima viene eseguita adottando il seguente metodo:

DETERMINAZIONE DEL VALORE CON IL METODO COMPARATIVO in base al parametro "metro quadrato"

Tale metodo consiste nell'applicare alla consistenza planimetrica dell'immobile oggetto di valutazione, un valore medio unitario derivato come da tabella che segue.

Quanto ai valori riferiti alle indagini di mercato, riportati in tabella, si precisa che sono stati desunti dalle agenzie immobiliari "in loco" e su riviste specializzate prendendo a campione proposte di compravendita, e non vendite effettive, e pertanto si è applicato, prima dello inserimento uno sconto percentuale pari al 10% per riduzione di offerta derivante da accordo tra le parti.

QUOTAZIONE PARAMETRICA - RESIDENZIALE

Comune di Nettuno (RM) fascia Centrale Zona Centro Abitato - Via Scipione Borghese

Fonte	Min.€/mq	Max (€/mq)	Media (€/mq)
O.M.I.	1.300,00	1.900,00	1.600,00
Agenzie	1.650,00	2.000,00	1.825,00
Valori Medi	1.475,00	1.950,00	1.568,50

In considerazione delle caratteristiche ubicative, e del buono stato conservativo degli immobili, si assume un valore unitario di stima di 1650,00 €/mq;

Pertanto si valuta come segue:

superficie commerciale convenzionale: (mq. 61,50 + 6.10) = 67,60 x 1.650 = €. 111.540,00

A tale valore innanzi indicato vanno detratte le seguenti spese:

- a) spese relative alla "sanatoria edilizia" relative all'apertura della porta finestra tra vano soggiorno-pranzo e la loggia, da quantificarsi in
- oblazione €. 1.000,00
 - diritti d'istruttoria €. 150,00
 - spese tecniche per presentazione al Comune di S.C.I.A. a sanatoria: €. 1.000,00

- b) rimozione della tamponatura a vetri della loggia: €. 500,00
 TOTALE SPESE A DETRARRE €. 2.650,00

per cui si avranno: €. 111.540,00 - 2.650,00 = €. 108.890,00 **che arrotondati ad Euro 109.000,00 rappresentano il valore a base d'asta del lotto pignorato composto da appartamento e garage.**

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 07/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
 Ing. Nardini Giulio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Verbale di sopralluogo del 05.02.2025
- ✓ N° 2 - Atto di compravendita a favore degli Esecutati
- ✓ N° 3 - Estratto di mappa foglio 31 particella 2030
- ✓ N° 4 - Visura Catasto terreni foglio 31 particella 2030
- ✓ N° 5 - Planimetria e Visura foglio 31 p.lla 2030 sub 111(abitazione)
- ✓ N° 6 - Docfa Registrato (abitazione - foglio 31 p.lla 2030 sub 111)
- ✓ N° 7 - Planimetria e Visura foglio 31 p.lla 2030 sub 111(abitazione) - POST VARIAZIONE DOCFA
- ✓ N° 8 - Planimetria catastale foglio 31 p.lla 2030 sub 168 (garage)
- ✓ N° 9 - Visura catastale foglio 31 p.lla 2030 sub 168 (garage) ANTE VAR. TOPO.
- ✓ N° 10 - Variazione toponomastica garage

- ✓ N° 11 - Visura foglio 31 p.lla 2030 sub 168 (garage) - POST VAR- TOPO.
- ✓ N° 12 - Richiesta Accesso Atti Urbanistica Comune Nettuno
- ✓ N° 13 - Concessione a Costruire n. 2-81 del 16.02.1981
- ✓ N° 14 - Concessione Variante in Corso d'Opera n. 2-81-83 del 27.09.1983
- ✓ N° 15 - Progetto allegato alla Con. Variante n.2-81.83 (Tavola Piante)
- ✓ N° 16 - Progetto allegato alla Con. Variante n.2-81.83 (Tavola Prospetti- Sezioni)
- ✓ N° 17 - Regolamento di condominio Nettunia Residence
- ✓ N° 18 - Prospetto Tabelle Millesimali
- ✓ N° 19 Altri allegati - Situazione versamenti
- ✓ N° 20 - Attestazione Agenzia Entrate Contr. Affitto
- ✓ N° 21 Grafico Esplicativo
- ✓ N° 22- Documentazione Fotografica

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





RIEPILOGO BANDO D'ASTA

**LOTTO UNICO**

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Scipione Borghese n° 6, scala "A" (già erroneamente scala B) distinto con l'interno 4, composto da cucina, soggiorno/pranzo, disimpegno, due camere e bagno oltre ad una loggia (abusivamente tamponata con vetri e telaio in alluminio), il tutto censito in catasto fabbricati al foglio 31 particella 2030 sub 111, categoria A7", classe 2[^], consistenza 4,5 vani, Rendita catastale €. 673,98;

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

Bene N° 2 - Garage ubicato a Nettuno (RM) - Via Scipione Borghese n° 6, nel complesso condominiale denominato " Nettunia Residence" posto al piano S1 della scala "C", (già erroneamente indicato alla scala B) individuato con il n. 14 censito in catasto fabbricati al foglio 31 particella 2030 sub 168, categoria C/6, classe 4, Rendita catastale €. 106,29.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 2030, Sub. 168, Categoria C6

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

Prezzo base d'asta del LOTTO : € 109.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 450/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 109.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via Scipione Borghese n° 6, scala A, interno 4, piano 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 2030, Sub. 111, Categoria A2	Superficie Convenzionale Commerciale	61,50 mq
Stato conservativo:	L'appartamento pignorato alla data del sopralluogo del 05/02/2025, come si evince anche dalla documentazione fotografica (vedasi all. 22) si presenta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Scipione Borghese n° 6, scala "A" (già erroneamente scala B) distinto con l'interno 4, composto da cucina, soggiorno/pranzo, disimpegno, due camere e bagno oltre ad una loggia (abusivamente tamponata con vetri e telaio in alluminio), il tutto censito in catasto fabbricati al foglio 31 particella 2030 sub 111, categoria A7", classe 2 ^a , consistenza 4,5 vani, Rendita catastale €. 673,98; L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via Scipione Borghese n° 6, scala C, interno 14, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 2030, Sub. 168, Categoria C6	Superficie Convenzionale commerciale	6,10 mq 9.000
Stato conservativo:	Da come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente (vedasi all. 22); considerando che all'interno del garage sono presenti oggetti di vario tipo disposti in modo confusionario e che la tinteggiatura risulta ammalorata; si può dire che lo stato conservativo è mediocre, ma comunque utilizzabile pienamente per la sua destinazione d'uso.		
Descrizione:	Garage ubicato a Nettuno (RM) - Via Scipione Borghese n° 6, nel complesso condominiale denominato " Nettunia Residence" posto al piano S1 della scala "C", (già erroneamente indicato alla scala B) individuato con il n. 14 censito in catasto fabbricati al foglio 31 particella 2030 sub 168, categoria C/6, classe 4, Rendita catastale €. 106,29. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA SCIPIONE BORGHESE N° 6, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 1°

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 16/07/2010
Reg. gen. 44506 - Reg. part. 10754
Quota: 1/1
Importo: € 3.240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 162.000,00
Rogante: Notaio PENNAZZI CATALANI Carlo
Data: 13/07/2010
N° repertorio: 59677
N° raccolta: 16083
Note: Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo gravante sugli immobili oggetto della presente.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 12/11/2024
Reg. gen. 60986 - Reg. part. 44536
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Pignoramento immobiliare gravante sugli immobili oggetto della presente.