



# TRIBUNALE DI VELLETRI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Anna Luisa Di Serafino

Es. Imm. 462/22

Esperto: Ing. Xxxx Xxxxxx

Causa promossa da:

contro:

Xxxx Xxxxxx

## PERIZIA ESTIMATIVA D'UFFICIO SINTESI

### Lotto Unico di Vendita

Piena proprietà di porzione di edificio plurifamiliare sito nel Comune di Nettuno, loc.tà Cervicione, Via della Pineta 82(già 44), e precisamente:

"Villino che si articola su due livelli: piano terra ed un 1° piano con annessa corte; il piano terra è composto da una cantina, utilizzata a residenza, composta da soggiorno-angolo cottura con bagno e ripostiglio e da un magazzino con ingresso indipendente; il piano terra si collega, tramite una scala interna al piano primo composto da tre camere, una camera con bagno, wc, corridoio, balcone e terrazzo;

Il tutto confinante con via della Pineta, subb 505, 506, 508, p.lle 450, 976, salvo altri.

L'immobile è distinto in NCEU del Comune di Nettuno (RM):

- al foglio 5, p.lla 451 subb. 509 e 504 graffate (già p.lla 451 sub 503, p.lla 454 sub 504), ctg. A7, classe 2, 6,5 vani, sup. catastale mq 195, totale escluse aree scoperte mq 183, R.C. € 889,60 (Abitazione);
- al foglio 5 p.lla 1102, ctg. F1 consistenza mq 16,00;

ed al NCT:

- al foglio 5 p.lla 1105, seminativo, classe 3, consistenza mq 1,00, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01;

La legittimità urbanistica dell'immobile è attestata da

- Concessione Edilizia in Sanatoria n.363 del 07/07/1998 - Pos.8384 -domanda 2192 - Prot. 5380 rilasciata dal Comune di Nettuno;
- S.C.I.A. depositata agli atti del Comune di Nettuno in data 10/06/2016 al prot. N.30520;

Il CTU rileva nel confronto fra il rilievo ed i progetti autorizzati ed allegati ai titoli suindicati i seguenti abusi edilizi:

al piano terra:

- ✓ Mutamento di destinazione della cantina in residenza con diversa distribuzione interna;
- ✓ Trasformazione di una cantina in bagno;
- ✓ Realizzazione di un angolo cottura;
- ✓ Realizzazione di un vano sfruttando il sottoscala;
- ✓ Mancata tamponatura di vano finestra nel sottoscala;
- ✓ Demolizione del portico antistante;
- ✓ Demolizione della scala esterna che consente l'approdo al 1° piano.

al 1° piano:

- ✓ Trasformazione della cucina in camera;
- ✓ Demolizione di parte della tramezzatura del soggiorno.

Ing. Xxxx Xxxxxx

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)

pec. [n.mastrostefano@pec.ording.roma.it](mailto:n.mastrostefano@pec.ording.roma.it)

web. [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

1

Il CTU non ritiene che, alla luce delle normative vigenti, gli abusi edilizi commessi possano essere sanati, per cui è necessario ripristinare lo stato dei luoghi autorizzato.

Restano salve ed impregiudicate le superiori e successive determinazioni comunali.

All'attualità il bene è occupato senza titolo dalla sig.ra Xxxx Xxxxxx unitamente alla sua famiglia composta, altresì, da Xxxx Xxxxxx Xxxxxx, Xxxx Xxxxxx Xxxxxx, Xxxx Xxxxxx Xxxxxx;

Le condizioni dell'immobile sono appena sufficienti per l'abitabilità.

**Il prezzo da porsi a base d'asta per il lotto di vendita è pari ad € 199.000,00 (centonovantanovemila/00) valore più probabile di mercato"**

15/05/2023

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT

Il CTU  
Ing. Xxxx Xxxxxx

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT

Ing. Xxxx Xxxxxx

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)

pec. [n.mastrostefano@pec.ording.roma.it](mailto:n.mastrostefano@pec.ording.roma.it)

web. [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

2



# TRIBUNALE DI VELLETRI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Anna Luisa Di Serafino

Es. Imm. 462/2022

Esperto: Ing. Xxxx Xxxxxx

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Causa promossa da:

contro: Xxxx Xxxxxx

## PERIZIA ESTIMATIVA D'UFFICIO

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Xxxx Xxxxxx, nell'Esecuzione Immobiliare **462/2022** del R.G.E.

Contro:

Xxxx Xxxxxx

Nato

Codice fiscale:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ing. Xxxx Xxxxxx

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel. 069635609

e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)

pec. [n.mastrostefano@pec.ording.roma.it](mailto:n.mastrostefano@pec.ording.roma.it)

web. [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

3

## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarietà.....	10
Confini.....	11
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali.....	13
Stato conservativo.....	14
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione.....	20
Provenienze Ventennali.....	21
Formalità pregiudizievoli.....	22
Normativa urbanistica.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Regolarità edilizia.....	22
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Stima / Formazione lotti.....	25
Riserve e particolarità da segnalare.....	31
Riepilogo bandi d'asta.....	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 462/2022 del R.G.E.....	35

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ing. Xxx Xxxxx

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)

pec. [n.mastrostefano@pec.ording.roma.it](mailto:n.mastrostefano@pec.ording.roma.it)

web. [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

4

## INCARICO

In data 03/02/2023, il sottoscritto Ing. Xxxx Xxxxxx,  
con studio in Via Basilio Magni 1A - 00049 - Velletri (RM),  
Email: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)  
PEC: [n.mastrostefano@pec.ording.roma.it](mailto:n.mastrostefano@pec.ording.roma.it)  
Tel. 06 96 35 609,



veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. L'udienza fu fissata per il 20/07/2023 alle ore 13,15.

## PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

### **Diritto di proprietà per la quota di 1/1 di:**

1. Villino sito in Nettuno, via della Pineta 44 di vani 6,5, dalla superficie catastale di mq 195 escluse aree scoperte mq 183, censito al catasto fabbricati al foglio 5, p.lla 451 sub 503, graffato alla p.lla 454 sub 504, catg.A7, cl. 2, R.C. € 889,60;
2. Corte sita in Nettuno, via della Pineta 44, dalla consistenza di 16 mq censita al catasto fabbricati al Foglio 5 p.lla 1102, catg. F/1;
3. Terreno sito in Nettuno, via della Pineta 44, dalla superficie di mq 1,00 censito al catasto terreni al foglio 5 p.lla 1105 R.D € 0,01, R.A. 0,01;

## DESCRIZIONE

**Bene N° 1.** Porzione di edificio plurifamiliare sita in Nettuno, località Cervicione, Via della Pineta 82(già 44) e precisamente:

Villino che si articola su due livelli: piano terra ed un 1° piano con annessa corte; il piano terra da una cantina, utilizzata a residenza, composta da soggiorno-angolo cottura con bagno e ripostiglio e da un magazzino con ingresso indipendente; il piano terra si collega, tramite una scala interna al piano primo composto da soggiorno aperto, 2 camere, una camera con bagno, wc, corridoio, balcone e terrazzo;

Il tutto confinante con via della Pineta, subb. 505, 506, 508, p.lle 450, 976, salvo altri;

L'immobile è distinto in NCEU del Comune di Nettuno (RM):

al foglio 5, p.lla 451 subb. 509 e 504 graffate (già p.lla 451 sub 503-p.lla 454 sub 504), ctg. A7, classe 2, 6,5 vani, sup. catastale mq 195, totale escluse aree scoperte mq 183, R.C. € 889,60 (Abitazione);

**Bene N°2.** Area urbana sita in Nettuno, via della Pineta 82 (già 44), dalla consistenza di 16 mq censita al catasto fabbricati al Foglio 5 p.lla 1102, catg. F/1;

**Bene N°3.** Terreno sito in Nettuno, via della Pineta 82 (già 44), dalla superficie di mq 1,00 censito al catasto terreni al foglio 5 p.lla 1105, R.D € 0,01, R.A. 0,01;

L'immobile è sito in Nettuno (RM), Via della Pineta 82 (già 44);

### **Abitazione in Villino da cielo a terra.**

Porzione di fabbricato che si distribuisce in 5 abitazioni e si articola come segue:

- a) n. 1 su piano terra;
- b) n. 1 su p. terra e S1 e relativa corte antistante;
- c) n. 1 su 1° piano;
- d) n. 2 su 1° e 2° piano;



Ing. Xxxx Xxxxxx

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)

pec. [n.mastrostefano@pec.ording.roma.it](mailto:n.mastrostefano@pec.ording.roma.it)

web. [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

5

Gli immobili di cui alle lettere a), c), d) utilizzano una corte comune, ad esse, antistante.

**Si rileva che**

➤ **l'immobile:**

- ✓ È ubicato in Via della Pineta, all'altezza del civico n. 82 (già 44), in una zona a bassa densità residenziale;
- ✓ È situato in zona agricola vincolata di Nettuno, Loc.tà Cervicione;
- ✓ Non è servito da opere di urbanizzazione primaria, né secondaria eccetto il servizio di N.U. ed energia elettrica;
- ✓ Lo smaltimento delle acque reflue è garantito da una fossa settica;
- ✓ Un pozzo artesiano costituisce fonte di approvvigionamento dell'acqua potabile;
- ✓ Ha ingresso indipendente;

**la corte:**

- ✓ è esclusiva ed è costituita in parte da viabilità carrabile e pedonale pavimentata con bullettonato in travertino ed in parte da una area a verde incolta oggetto di discarica di materiali edili di risulta;
- ✓ è, unitamente all'edificio, delimitata da recinzione, parte (lato NO.) in muratura di blocchi di tufo h= cm 87 con sovrastante ringhiera metallica h=cm. 149 m. 0,80, parte (fronte stradale) in muratura di blocchetti di tufo ad altezza variabili tra cm. 117 e cm.225 su di essa sono realizzati vani chiusi con ringhiera in cls vibrato, parte (lato S.O.) con un terrapieno sostenuto da muratura di blocchetti di tufo con sovrastante rete metallica.

L'accesso alla viabilità carrabile e pedonale è consentito da un cancello automatico in ferro, protetto da una tettoia con copertura a tegole, che direttamente dal fronte stradale civico n. 82 conduce all'immobile pignorato.

**L'abitazione in villino**

*Abitazione in villino si articola su Piano terra ed un 1° piano ed è così composto:*

*piano terra: (cantina utilizza come residenza) per una altezza massima di mt. 2,37*

- *da soggiorno-pranzo, angolo cottura, bagno, con annessa corte esclusiva oltre ad un magazzino con ingresso indipendente;*

*primo piano*

- *da 4 camere, doppi servizi, ripostiglio, corridoio con annesso balcone;*

*Il tutto confinante con via della Pineta, subb 505, 506, 508, p.lle 450, 976, salvo altri.*

**L'abitazione:**

- ✓ È dotata di impianto idrico-sanitario, di impianto elettrico,
- ✓ È dotata di impianto di climatizzazione con pompe di calore;
- ✓ È dotata di impianto riscaldamento con caldaia a gas e radiatori;

**si rileva:**

- che gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico con vetrocamera;

- che le chiusure al piano primo sono realizzate con persiane;
- che gli infissi al piano terra sono protetti da grate in ferro
- che l'ingresso è in alluminio con vetrocamera protetto da grata in ferro;
- che l'ingresso del magazzino è in legno costituita da due ante fisse ed una apribile;
- che gli infissi interni sono: alcuni in legno tamburato ed altri in lastre di vetro temperato scorrevoli;
- che i davanzali e le copertine sono in travertino;
- che i gradini ed i sottogradini della scala interna sono in elementi in cotto.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**Bene N° 1.** Porzione di edificio plurifamiliare sita in Nettuno, località Cervicone, Via della Pineta 82 (già 44) e precisamente:

Villino che si articola su due livelli: piano terra ed un 1° piano con annessa corte; il piano terra da una cantina, utilizzata a residenza, composta da soggiorno-angolo cottura con bagno e ripostiglio e da un magazzino con ingresso indipendente; il piano terra si collega, tramite una scala interna al piano primo composto da soggiorno aperto, 2 camere, una camera con bagno, wc, corridoio, balcone e terrazzo; il tutto confinante con via della Pineta, subb. 505, 506, 508, p.lle 450, 976, salvo altri;

L'immobile è distinto in NCEU del Comune di Nettuno (RM):

al foglio 5, p.lla 451 subb. 509 e 504 graffate (già p.lla 451 sub 503-p.lla 454 sub 504), ctg. A7, classe 2, 6,5 vani, sup. catastale mq 195, totale escluse aree scoperte mq 183, R.C. € 889,60 (Abitazione);

**Bene N°2.** Area urbana sita in Nettuno, via della Pineta 82 (già 44), dalla consistenza di 16 mq censita al catasto fabbricati al Foglio 5 p.lla 1102, catg. F/1;

**Bene N°3.** Terreno sito in Nettuno, via della Pineta 82 (già 44), dalla superficie di mq 1,00 censito al catasto terreni al foglio 5 p.lla 1105, R.D € 0,01, R.A. 0,01;

**L'IVG incaricata, nella persona del sig. Xxxx Xxxxxx relaziona quanto segue:**

"Visionato il fascicolo il sottoscritto ha verificato la presenza, in copia conforme all'originale, del titolo esecutivo rappresentato da contratto di mutuo di natura fondiaria, ex art. 38 D.lgs. 385/1993, assistito da garanzia ipotecaria di primo grado iscritta in data 21.01.2019 al n. 335 di form. nonché l'atto di precetto notificato in data 05.10.2022.

- atto di pignoramento notificato ex art. 140 c.p.c. il 05.12.2022, entro i 90 giorni dalla notifica del precetto;
- iscrizione a ruolo avvenuta in data 15.12.2022 entro 15 giorni dal rilascio dell'atto di pignoramento da parte dell'Ufficiale Giudiziario del 02.12.2022;
- Istanza di vendita depositata in data 12.01.2023 entro i 45 giorni dalla notifica del pignoramento;
- Certificazione notarile depositata in data 23.01.2023, nei 60 giorni dall'avvenuto deposito dell'istanza di vendita;
- Risulta depositata in atti la nota di trascrizione;
- vi è coincidenza tra il soggetto esecutato ed il destinatario del titolo esecutivo;
- vi è corrispondenza tra il soggetto esecutato e l'intestatario del bene pignorato, come risultante dalla documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio;
- vi è corrispondenza tra identità del diritto con quanto effettivamente pignorato;

- vi è corrispondenza tra i dati catastali aggiornati al momento del pignoramento e quelli indicati nell'atto di pignoramento;
- non risultano creditori iscritti;
- non si è resa necessaria la notifica dell'avviso ex art. 498 c.p.c. in quanto non risultano creditori iscritti;
- non è stato eseguito la notifica ai comproprietari ex art.599 c.p.c. in quanto il bene immobile è di esclusiva proprietà dell'esecutato;
- non sono visibili nel fascicolo le notifiche dell'avviso di fissazione ex art. 569 c.p.c.
- il compendio pignorato non è stato acquistato in comunione legale;
- il processo esecutivo non è interessato da successioni a causa di morte;
- risulta rispettata la continuità delle trascrizioni, ai sensi dell'art. 2650 c.c., nel ventennio. L'immobile è pervenuto alla parte eseguita mediante atto di compravendita trascritto in data 21.01.2019 da potere della Sig.ra Xxxx Xxxxxx, la quale ebbe ad acquistare unitamente al Sig. \_\_\_\_\_ in pari quota il villino con annessa corte con atto di compravendita trascritto in data 1974, e alla quale l'immobile veniva attribuito in proprietà esclusiva mediante successivo atto di divisione trascritto il 26.09.1992. L'area urbana e la striscia di terreno pervenivano alla Sig.ra Xxxx Xxxxxx mediante atto di permuta trascritto il 17.02.2014 dalla Sig.ra Xxxx Xxxxxx, la quale ne diveniva proprietaria esclusiva mediante atto trascritto in data 10.12.1974. Si specifica che non si rinviene il deposito degli atti di provenienza indicati.

#### **IL CTU, dopo aver verificato, dichiara:**

che risultano depositati nei termini previsti presso il Tribunale di Velletri:

- ✓ che il titolo esecutivo è rappresentato da contratto di mutuo di natura fondiaria, ex art. 38 D.lgs. 385/1993, assistito da garanzia ipotecaria di primo grado iscritta in data 21.01.2019 al n. 335 di formalità;
- ✓ che l'atto di precetto è stato notificato in data 05.10.2022;
- ✓ che l'atto di pignoramento è stato notificato ex art. 140 c.p.c. il 05.12.2022, entro i 90 giorni dalla notifica del precetto;
- ✓ che l'iscrizione a ruolo è avvenuta in data 15.12.2022 entro 15 giorni dal rilascio dell'atto di pignoramento da parte dell'Ufficiale Giudiziario del 02.12.2022;
- ✓ che l'istanza di vendita è stata depositata in data 12.01.2023 entro i 45 giorni dalla notifica del pignoramento;
- ✓ che la certificazione notarile è stata depositata in data 23.01.2023, nei 60 giorni dall'avvenuto deposito dell'istanza di vendita;
- ✓ che la nota di trascrizione del pignoramento è stata depositata;
- ✓ che vi è coincidenza tra il soggetto esecutato ed il destinatario del titolo esecutivo;
- ✓ che vi è corrispondenza tra il soggetto esecutato e l'intestatario del bene pignorato, come risultante dalla documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio;
- ✓ che vi è corrispondenza tra identità del diritto con quanto effettivamente pignorato;

- ✓ che vi è corrispondenza tra i dati catastali aggiornati al momento del pignoramento e quelli indicati nell'atto di pignoramento;
- ✓ che non risultano creditori iscritti;
- ✓ che non è necessario che il creditore procedente invii avviso ai creditori iscritti ai sensi dell'art.498 c.p.c.;
- ✓ che l'esecutato Xxxx Xxxxxx nato \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ risulta proprietario per la piena proprietà dell'immobile pignorato ed oggetto di stima, in virtù di **"atto di compravendita a rogito Notaio Dott. \_\_\_\_\_ rep. 29944/21649 del 16/01/2019 e registrato e trascritto il 21.01.2019 alle formalità nn. 1462 /16025 da potere di Xxxx Xxxxxx nata il \_\_\_\_\_ Cod. Fisc. \_\_\_\_\_"**

✓ che il bene pignorato è pervenuto attraverso il seguente atto nel ventennio ed oltre:

**Per il terreno Fg 5 p.lle 1102-1105**

Periodo	Proprietà	Titolo
<b>Dal 16/01/2019</b> Fg.5 p.lla 451 subb. 503-504	<b>Xxxx Xxxxxx</b> nato ad _____ Cod.Fisc. _____ Proprietario per l'intero	<b>Atto di Compravendita</b> Notaio Cesidio Di Fazio rep. 29944 del 16/01/2019 - trascritto a Roma 2 il 21/01/2019 al n. 2100 di formalità da potere Xxxx Xxxxxx
<b>Dal 13/02/2014</b> Fg.5 p.lle 1102-1105	<b>Xxxx Xxxxxx</b> nata ad _____ Cod.Fisc. _____ Proprietaria per l'intero	<b>Atto di Compravendita</b> Notaio Salvatore Sammartano rep. 34408 del 13/02/2014 - trascritto a Roma 2 il 17/02/2014 al n. 4396 di formalità da potere Xxxx Xxxxxx
<b>Dal 15/11/1974</b> Fg.5 p.lle 1102-1105	<b>Xxxx Xxxxxx</b> Cod.Fisc. _____ Proprietaria per l'intero	<b>Atto di compravendita</b> Notaio Alfredo Tassitani Faraglia di Roma il 15/11/1974 rep.47698- trascritto a Roma il 10/12/1974 al n. 27419 di formalità;

**Per il villino con annessa corte  
Fg 5 p.la 451 subb 503-504 graffate**

Periodo	Proprietà	Titolo
<b>Dal 16/01/2019</b> Fg.5 p.la 451 subb. 503-504	<b>Xxxx Xxxxxx</b> nato ad _____ Cod.Fisc. _____ Proprietario per l'intero	<b>Atto di Compravendita</b> Notaio Cesidio Di Fazio rep. 29944 del 16/01/2019 - trascritto a Roma 2 il 21/01/2019 al n. 2100 di formalità da potere Xxxx Xxxxxx
<b>Dal 09/09/1992</b> Fg.5 p.lle 451 subb. 503-504	<b>Xxxx Xxxxxx</b> nata ad _____ Cod.Fisc. _____ Proprietaria per l'intero	<b>Atto di Divisione</b> Notaio Dott.ssa Giuseppa Grosso rep. 11770 del 09/09/1992- trascritto a Roma 2 il 26/09/1992 al n. di formalità 25290
<b>Dal 22/11/1974</b> Fg.5 p.lle 451 subb. 503-504	<b>Xxxx Xxxxxx</b> nata ad _____ Cod.Fisc. _____ Proprietaria per 1/2 <b>Xxxx Xxxxxx</b> Nato ad _____ Cod. Fisc. _____ Proprietario per 1/2	<b>Atto Compravendita autenticato</b> Notaio Alfredo Tassitani Faraglia di Roma il 22/11/1974 rep.47742 trascritto a Roma il 18/12/1974 al n. 28007 di formalità da potere Xxxx Xxxxxx II s.r.l.;

- ✓ che l'immobile pignorato è conforme e corrispondente a quello risultanti dalla documentazione prodotta;
- ✓ che l'elenco delle formalità pregiudizievoli è il seguente:

Formalità pregiudizievoli	Creditore	Titolo
<b>Atto pignoramento</b>	_____ sede in _____ cod. fisc. _____	<b>Atto Giudiziario</b> Tribunale di Velletri rep. 8167/2022 del 25/11/2022 trascritto a Roma 2 il 04/01/2023 al n. 254 di formalità

- ✓ che vi è certezza in merito al diritto di proprietà da parte del debitore sulle quote pignorate del bene descritto all'epoca del pignoramento;
- ✓ che le date degli atti hanno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;
- ✓ che la provenienza nel ventennio è garantita dagli atti suelencati;
- ✓ che vi è continuità nelle trascrizioni;
- ✓ che gli accertamenti eseguiti presso gli uffici della Agenzia delle Entrate fugano ogni dubbio sulla descrizione degli immobili contenuti nell'atto di pignoramento.

**L'immobile pignorato è conforme e corrispondente a quello risultanti dalla documentazione prodotta, tranne per la p.lla graffata 454 che per mero errore materiale risulta in visura, in pignoramento e nell'atto di acquisizione dell'esecutato, al posto della p.lla 451.**

**Il CTU ha provveduto a modificare l'identificativo catastale, tramite opportuno DOCFA per cui avremo:**

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	451 451	509 504		A/7	2	6,5 vani	198 mq Totale escluse aree scoperte: mq 185	€ 889,60	T-S1	si
	5	1102			F1		16 mq				

Dati identificativi				Catasto terreni (CT)							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie Ha are ca	Deduz.	Reddito dominicale	Reddito Agrario	
	5	1105			Seminativo	3	00 00 01		Euro 0,01	Euro 0,01	

## TITOLARITÀ

**Bene N° 1.** Porzione di edificio plurifamiliare sita in Nettuno, località Cervicone, Via della Pineta 82 (già 44) e precisamente:

Villino che si articola su due livelli: piano terra ed un 1° piano con annessa corte; il piano terra da una cantina, utilizzata a residenza, composta da soggiorno-angolo cottura con bagno e ripostiglio e da un magazzino con ingresso indipendente; il piano terra si collega, tramite una scala interna al piano primo composto da soggiorno aperto, 2 camere, una camera con bagno, wc, corridoio, balcone e terrazzo;

Il tutto confinante con via della Pineta, subb. 505, 506, 508, p.lle 450, 976, salvo altri;

L'immobile è distinto in NCEU del Comune di Nettuno (RM):

al foglio 5, p.lla 451 subb. 509 e 504 graffate (già p.lla 451 sub 503-p.lla 454 sub 504), ctg. A7, classe 2, 6,5 vani, sup. catastale mq 195, totale escluse aree scoperte mq 183, R.C. € 889,60 (Abitazione);

**Bene N°2.** Area urbana sita in Nettuno, via della Pineta 82 (già 44), dalla consistenza di 16 mq censita al catasto fabbricati al Foglio 5 p.lla 1102, catg. F/1;

**Bene N°3.** Terreno sito in Nettuno, via della Pineta 82 (già 44), dalla superficie di mq 1,00 censito al catasto terreni al foglio 5 p.lla 1105, R.D € 0,01, R.A. 0,01;

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene a:

Xxxx Xxxxxx

Nato aa

Codice fiscale:

Residente: 1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### All'odierno esecutato:

il bene pignorato é pervenuto attraverso il seguente atto:

Periodo	Proprietà	Titolo
<b>Dal 16/01/2019</b> Fg.5 p.Illa 451 subb. 503- 504	<b>Xxxx Xxxxxx</b> nato ad Cod.Fisc. Proprietario per l'intero	<b>Atto di Compravendita</b> Notaio Cesidio Di Fazio rep. 29944 del 16/01/2019 - trascritto a Roma 2 il 21/01/2019 al n. 2100 di formalità da potere Xxxx Xxxxxx

## CONFINI

**Bene N° 1.** Porzione di edificio plurifamiliare sita in Nettuno, località Cervicone, Via della Pineta 82(già 44) e precisamente:

Villino che si articola su due livelli: piano terra ed un 1° piano con annessa corte; il piano terra da una cantina, utilizzata a residenza, composta da soggiorno-angolo cottura con bagno e ripostiglio e da un magazzino con ingresso indipendente; il piano terra si collega, tramite una scala interna al piano primo composto da soggiorno aperto, 2 camere, una camera con bagno, wc, corridoio, balcone e terrazzo;

Il tutto confinante con via della Pineta, subb. 505, 506, 508, p.Ille 450, 976, salvo altri;

L'immobile è distinto in NCEU del Comune di Nettuno (RM):

al foglio 5, p.Illa 451 subb. 509 e 504 graffate (già p.Illa 451 sub 503-p.Illa 454 sub 504), ctg. A7, classe 2, 6,5 vani, sup. catastale mq 195, totale escluse aree scoperte mq 183, R.C. € 889,60 (Abitazione);

**Bene N°2.** Area urbana sita in Nettuno, via della Pineta 82 (già 44), dalla consistenza di 16 mq censita al catasto fabbricati al Foglio 5 p.Illa 1102, catg. F/1;

**Bene N°3.** Terreno sito in Nettuno, via della Pineta 82 (già 44), dalla superficie di mq 1,00 censito al catasto terreni al foglio 5 p.Illa 1105, R.D € 0,01, R.A. 0,01;

L'immobile pignorato confina con via della Pineta, subb. 505, 506, 508, p.Ille 450, 976, salvo altri.

## CONSISTENZA

**Bene N° 1.** Porzione di edificio plurifamiliare sita in Nettuno, località Cervicone, Via della Pineta 82(già 44) e precisamente:

Villino che si articola su due livelli: piano terra ed un 1° piano con annessa corte; il piano terra da una cantina, utilizzata a residenza, composta da soggiorno-angolo cottura con bagno e ripostiglio e da un magazzino con ingresso indipendente; il piano terra si collega, tramite una scala interna al piano primo composto da soggiorno aperto, 2 camere, una camera con bagno, wc, corridoio, balcone e terrazzo;

Il tutto confinante con via della Pineta, subb. 505, 506, 508, p.Ille 450, 976, salvo altri;

L'immobile è distinto in NCEU del Comune di Nettuno (RM):

al foglio 5, p.Illa 451 subb. 509 e 504 graffate (già p.Illa 451 sub 503-p.Illa 454 sub 504), ctg. A7, classe 2, 6,5 vani, sup. catastale mq 195, totale escluse aree scoperte mq 183, R.C. € 889,60 (Abitazione);

**Bene N°2.** Area urbana sita in Nettuno, via della Pineta 82 (già 44), dalla consistenza di 16 mq censita al catasto fabbricati al Foglio 5 p.Illa 1102, catg. F/1;

**Bene N°3.** Terreno sito in Nettuno, via della Pineta 82 (già 44), dalla superficie di mq 1,00 censito al catasto terreni al foglio 5 p.Illa 1105, R.D € 0,01, R.A. 0,01;

Ing. Xxxx Xxxxxx

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)

pec. [n.mastrostefano@pec.ording.roma.it](mailto:n.mastrostefano@pec.ording.roma.it)

web. [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

11

### Consistenza valutabile

Destinazione	Superfici e Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Superficie uso esclusivo	Altezza	Piano
Cantina (uso residenza)	58,75 mq	73,51 mq	0,50	36,75 mq		2,37 m	Piano terra
Magazzino 1°P	51,96 mq	62,99mq	0,30	18,90 mq		2,37 m	Piano terra
Residenziale 1°p	107,77 mq	133,77 mq	1,00	133,77 mq		2,79 m	1° piano
Balcone	7,00 mq	7,80 mq	0,25	1,95 mq			1° piano
Terrazzo	8,00 mq	8,48 mq	0,25	2,12 mq			1°Piano
Corte 10%	145,40 mq	145,40 mq	0,10	14,54 mq			Piano terra
Corte 2%	438,60 mq	438,60 mq	0,02	8,77 mq			Piano terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>216,80 mq</b>			
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00%</b>			
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>216,80 mq</b>			

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

**Bene N° 1.** Porzione di edificio plurifamiliare sita in Nettuno, località Cervicone, Via della Pineta 82 (già 44) e precisamente:

Villino che si articola su due livelli: piano terra ed un 1° piano con annessa corte; il piano terra da una cantina, utilizzata a residenza, composta da soggiorno-angolo cottura con bagno e ripostiglio e da un magazzino con ingresso indipendente; il piano terra si collega, tramite una scala interna al piano primo composto da soggiorno aperto, 2 camere, una camera con bagno, wc, corridoio, balcone e terrazzo;

Il tutto confinante con via della Pineta, subb. 505, 506, 508, p.lle 450, 976, salvo altri;

L'immobile è distinto in NCEU del Comune di Nettuno (RM):

al foglio 5, p.lla 451 subb. 509 e 504 graffate (già p.lla 451 sub 503-p.lla 454 sub 504), ctg. A7, classe 2, 6,5 vani, sup. catastale mq 195, totale escluse aree scoperte mq 183, R.C. € 889,60 (Abitazione);

**Bene N°2.** Area urbana sita in Nettuno, via della Pineta 82 (già)44, dalla consistenza di 16 mq censita al catasto fabbricati al Foglio 5 p.lla 1102, catg. F/1;

**Bene N°3.** Terreno sito in Nettuno, via della Pineta 82 (già)44, dalla superficie di mq 1,00 censito al catasto terreni al foglio 5 p.lla 1105, R.D € 0,01, R.A. 0,01;

I dati catastali indicati in pignoramento non identificano l'immobile pignorato pur consentendone l'univoca identificazione.

#### Dati catastali del bene pignorato

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	451 454	503 504		A/7	2	6,5 vani	198 mq Totale escluse aree scoperte: mq 185	€ 889,60	T-S1	si
	5	1102			F1		16 mq				

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie Ha are ca	Deduz.	Reddito dominicale	Reddito Agrario	
	5	1105			Seminativo	3	00 00 01		Euro 0,01	Euro 0,01	

Si evidenzia come la particella graffata 454 sulla mappa catastale è in tutt'altra zona; l'elaborato planimetrico chiarisce che la corte è censita alla p.lla 451 sub 504, quindi un mero errore materiale che ha comportato che nell'Atto di Compravendita Notaio Cesidio Di Fazio rep. 29944 del 16/01/2019 – trascritto a Roma 2 il 21/01/2019 al n. 2100 di formalità da potere Xxxx Xxxxxx l'errore venga reiterato.

Il sottoscritto esperto ha provveduto a modificarne i dati identificativi per consentirne l'esatta e certa identificazione per cui come da **DOCFA presentato in data 13/04/2023** i dati catastali del bene pignorato sono stati modificati come segue:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	451 451	509 504		A/7	2	6,5 vani	198 mq Totale escluse aree scoperte: mq 185	€ 889,60	T-S1	si
	5	1102			F1		16 mq				

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie Ha are ca	Deduz.	Reddito dominicale	Reddito Agrario
	5	1105			Seminativo	3	00 00 01		Euro 0,01	Euro 0,01

Il titolare corrisponde a quello reale.

## DATI CATASTALI

**Bene N° 1.** Porzione di edificio plurifamiliare sita in Nettuno, località Cervicione, Via della Pineta 82 (già 44) e precisamente:

Villino che si articola su due livelli: piano terra ed un 1° piano con annessa corte; il piano terra da una cantina, utilizzata a residenza, composta da soggiorno-angolo cottura con bagno e ripostiglio e da un magazzino con ingresso indipendente; il piano terra si collega, tramite una scala interna al piano primo composto da soggiorno aperto, 2 camere, una camera con bagno, wc, corridoio, balcone e terrazzo;

Il tutto confinante con via della Pineta, subb. 505, 506, 508, p.lle 450, 976, salvo altri;

L'immobile è distinto in NCEU del Comune di Nettuno (RM):

al foglio 5, p.lla 451 subb. 509 e 504 graffate (già p.lla 451 sub 503-p.lla 454 sub 504), ctg. A7, classe 2, 6,5 vani, sup. catastale mq 195, totale escluse aree scoperte mq 183, R.C. € 889,60 (Abitazione);

**Bene N°2.** Area urbana sita in Nettuno, via della Pineta 82 (già 44), dalla consistenza di 16 mq censita al catasto fabbricati al Foglio 5 p.lla 1102, catg. F/1;

**Bene N°3.** Terreno sito in Nettuno, via della Pineta 82 (già 44), dalla superficie di mq 1,00 censito al catasto terreni al foglio 5 p.lla 1105, R.D € 0,01, R.A. 0,01;

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	451 451	509 504		A/7	2	6,5 vani	198 mq Totale escluse aree scoperte: mq 185	€ 889,60	T-S1	si
	5	1102			F1		16 mq				

Ing. Xxxx Xxxxxx

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)

pec. [n.mastrostefano@pec.ording.roma.it](mailto:n.mastrostefano@pec.ording.roma.it)

web. [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

13

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie Ha are ca	Deduz.	Reddito dominicale	Reddito Agrario	
	5	1105			Seminativo	3	00 00 01		Euro 0,01	Euro 0,01	

### Corrispondenza catastale

➤ Per l'immobile di cui al fg. 5 part.IIIa 451 subb. 509-504 graffate non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale al momento del pignoramento.

Il CTU ha rilevato le seguenti differenze tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale:

- ✓ demolizione del portico e di conseguenza di parte del balcone del 1° piano;
- ✓ demolizione della scala esterna che dal piano terra consentiva l'approdo all'appartamento sito al 1° piano;
- ✓ uso della cantina al piano terra come residenza con realizzazione di angolo di cottura e bagno;
- ✓ eliminazione della cucina al 1° piano, utilizzata come camera.
- ✓ Diversa indicazione toponomastica Via della Pineta 44 all'attualità Via della Pineta 82.

Il sottoscritto non procede a modifiche catastali in quanto non è consentito per le norme urbanistiche vigenti procedere alla richiesta di sanatoria per gli abusi commessi, ma si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi per cui **i dati catastali permangono come appresso:**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	451 451	509 504		A/7	2	6,5 vani	198 mq Totale escluse aree scoperte: mq 185	€ 889,60	T-S1	si
	5	1102			F1		16 mq				

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie Ha are ca	Deduz.	Reddito dominicale	Reddito Agrario	
	5	1105			Seminativo	3	00 00 01		Euro 0,01	Euro 0,01	

## STATO CONSERVATIVO

**Bene N° 1.** Porzione di edificio plurifamiliare sita in Nettuno, località Cervicone, Via della Pineta 82(già 44) e precisamente:

Villino che si articola su due livelli: piano terra ed un 1° piano con annessa corte; il piano terra da una cantina, utilizzata a residenza, composta da soggiorno-angolo cottura con bagno e ripostiglio e da un magazzino con ingresso indipendente; il piano terra si collega, tramite una scala interna al piano primo composto da soggiorno aperto, 2 camere, una camera con bagno, wc, corridoio, balcone e terrazzo;

Il tutto confinante con via della Pineta, subb. 505, 506, 508, p.IIIa 450, 976, salvo altri;

L'immobile è distinto in NCEU del Comune di Nettuno (RM):

al foglio 5, p.IIIa 451 subb. 509 e 504 graffate (già p.IIIa 451 sub 503-p.IIIa 454 sub 504), ctg. A7, classe 2, 6,5 vani, sup. catastale mq 195, totale escluse aree scoperte mq 183, R.C. € 889,60 (Abitazione);

**Bene N°2.** Area urbana sita in Nettuno, via della Pineta 82 (già 44), dalla consistenza di 16 mq censita al catasto fabbricati al Foglio 5 p.lla 1102, catg. F/1;

**Bene N°3.** Terreno sito in Nettuno, via della Pineta 82 (già 44), dalla superficie di mq 1,00 censito al catasto terreni al foglio 5 p.lla 1105, R.D € 0,01, R.A. 0,01;

L'immobile **presenta, a sopralluogo:**

- tracce di condensa e di umidità da infiltrazioni sia al piano terra che al 1° piano nei vari ambienti;
- la necessità di provvedere ad una manutenzione ordinaria che migliori le condizioni delle tinteggiature e dei servizi.

**Alla luce di quanto sopra ritiene che le condizioni dell'immobile siano appena sufficienti per l'abitabilità.**

## **PARTI COMUNI**

**Bene N° 1.** Porzione di edificio plurifamiliare sita in Nettuno, località Cervicone, Via della Pineta 82(già 44) e precisamente:

Villino che si articola su due livelli: piano terra ed un 1° piano con annessa corte; il piano terra da una cantina, utilizzata a residenza, composta da soggiorno-angolo cottura con bagno e ripostiglio e da un magazzino con ingresso indipendente; il piano terra si collega, tramite una scala interna al piano primo composto da soggiorno aperto, 2 camere, una camera con bagno, wc, corridoio, balcone e terrazzo;

Il tutto confinante con via della Pineta, subb. 505, 506, 508, p.lle 450, 976, salvo altri;

L'immobile è distinto in NCEU del Comune di Nettuno (RM):

al foglio 5, p.lla 451 subb. 509 e 504 graffate (già p.lla 451 sub 503-p.lla 454 sub 504), ctg. A7, classe 2, 6,5 vani, sup. catastale mq 195, totale escluse aree scoperte mq 183, R.C. € 889,60 (Abitazione);

**Bene N°2.** Area urbana sita in Nettuno, via della Pineta 82 (già 44), dalla consistenza di 16 mq censita al catasto fabbricati al Foglio 5 p.lla 1102, catg. F/1;

**Bene N°3.** Terreno sito in Nettuno, via della Pineta 82 (già 44), dalla superficie di mq 1,00 censito al catasto terreni al foglio 5 p.lla 1105, R.D € 0,01, R.A. 0,01;

L'immobile esecutato ha in comune con le altre unità immobiliari di cui alla p.lla 451:

- il pozzo artesiano che approvvigiona di acqua potabile tutte le unità immobiliari;
- parte della proprietà costituita dalle p.lle 1102-1105 in quanto per la gran parte sono occupate dalla sede della strada comune che consente l'accesso alle altre u.i.u. sia della p.lla 451 che delle altre p.lle servite dalla stessa viabilità.

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

**Bene N° 1.** Porzione di edificio plurifamiliare sita in Nettuno, località Cervicone, Via della Pineta 82(già 44) e precisamente:

Villino che si articola su due livelli: piano terra ed un 1° piano con annessa corte; il piano terra da una cantina, utilizzata a residenza, composta da soggiorno-angolo cottura con bagno e ripostiglio e da un magazzino con ingresso indipendente; il piano terra si collega, tramite una scala interna al piano primo composto da soggiorno aperto, 2 camere, una camera con bagno, wc, corridoio, balcone e terrazzo;

Il tutto confinante con via della Pineta, subb. 505, 506, 508, p.lle 450, 976, salvo altri;

L'immobile è distinto in NCEU del Comune di Nettuno (RM):

al foglio 5, p.lla 451 subb. 509 e 504 graffate (già p.lla 451 sub 503-p.lla 454 sub 504), ctg. A7, classe 2, 6,5 vani, sup. catastale mq 195, totale escluse aree scoperte mq 183, R.C. € 889,60 (Abitazione);

**Bene N°2.** Area urbana sita in Nettuno, via della Pineta 82 (già44), dalla consistenza di 16 mq censita al catasto fabbricati al Foglio 5 p.lla 1102, catg. F/1;

**Bene N°3.** Terreno sito in Nettuno, via della Pineta 82 (già 44), dalla superficie di mq 1,00 censito al catasto terreni al foglio 5 p.lla 1105, R.D € 0,01, R.A. 0,01;

#### II CTU:

- Non ha rilevato sull'immobile vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- L'immobile pignorato non è parte di alcuna Amministrazione Condominiale;
- Non ha rilevato l'esistenza di diritti demaniali rilevanti (di superficie o servitù pubbliche)

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**Bene N° 1.** Porzione di edificio plurifamiliare sita in Nettuno, località Cervicione, Via della Pineta 82(già 44) e precisamente:

Villino che si articola su due livelli: piano terra ed un 1° piano con annessa corte; il piano terra da una cantina, utilizzata a residenza, composta da soggiorno-angolo cottura con bagno e ripostiglio e da un magazzino con ingresso indipendente; il piano terra si collega, tramite una scala interna al piano primo composto da soggiorno aperto, 2 camere, una camera con bagno, wc, corridoio, balcone e terrazzo;

Il tutto confinante con via della Pineta, subb. 505, 506, 508, p.lle 450, 976, salvo altri;

L'immobile è distinto in NCEU del Comune di Nettuno (RM):

al foglio 5, p.lla 451 subb. 509 e 504 graffate (già p.lla 451 sub 503-p.lla 454 sub 504), ctg. A7, classe 2, 6,5 vani, sup. catastale mq 195, totale escluse aree scoperte mq 183, R.C. € 889,60 (Abitazione);

**Bene N°2.** Area urbana sita in Nettuno, via della Pineta 82 (già44), dalla consistenza di 16 mq censita al catasto fabbricati al Foglio 5 p.lla 1102, catg. F/1;

**Bene N°3.** Terreno sito in Nettuno, via della Pineta 82 (già 44), dalla superficie di mq 1,00 censito al catasto terreni al foglio 5 p.lla 1105, R.D € 0,01, R.A. 0,01;

Il bene pignorato, sito in Nettuno, loc.tà Cervicione, Via della Pineta 82, è porzione dell'edificio che si articola in 5 appartamenti che si distribuiscono dal p. terra, 1° e 2° piano.

**II CTU rileva** che l'edificio in cui è ubicato il bene esecutato ha le seguenti:

#### a) Caratteristiche strutturali:

- ✓ fondazioni continue in cls armato;
- ✓ struttura portante verticale eseguita in muratura di blocchetti del tipo squadrato in tufo cm.30 collegati con malta pozzolanica, senza utilizzo di ciottolame;
- ✓ murature portanti di controventamento, realizzate e rese solidali fra loro con ammorsature;
- ✓ setto centrale portante realizzato con telaio di pilastri e travi in ds a. incastrati a plinti in c.a.
- ✓ solai in laterocemento realizzato con tralicci prefabbricati e laterizio, con cordolo perimetrale in c.a. largo quanto la muratura di appoggio cm. 30 e alto a spessore solaio oltre la caldana;
- ✓ balconi ed aggetti in soletta c.a. alleggerita;
- ✓ copertura, relativamente alla porzione esecutata, a terrazzo;

### **b) Rifiniture esterne**

- ✓ prospetti: intonacati e tinteggiati, tranne il P. terra, della porzione di che trattasi, che risultano rivestiti con scorza di travertino;
- ✓ orientamento N. Est- S. Ovest.
- ✓ si accede all'immobile attraverso un cancello carrabile e pedonale d'ingresso, elettrocomandato in ferro che si affaccia su Via della Pineta 44 con sovrastante tettoia di copertura in c.a.; questo immette direttamente nella proprietà;

#### *La corte esterna dell'immobile esecutato:*

- ✓ è esclusiva ed è costituita in parte da viabilità carrabile e pedonale ed in parte da una area a verde incolta oggetto di discarica di materiali edili di risulta;
- ✓ ha la viabilità interna pavimentata con bullettonato in travertino e da essa si accede all'immobile con ingresso plurimo: uno alla cantina ed all'abitazione con infisso in pvc e vetro protetto da grata in ferro, l'altro al magazzino con portone in legno, nonché un altro, posto sul retro, consente l'accesso al 1° piano dell'abitazione con infisso in pvc e vetro con chiusura a persiana, lo si raggiunge con una scala che approda su un piccolo terrazzo;
- ✓ è, unitamente all'edificio, delimitata da recinzione, parte (lato NO.) in muratura di blocchi di tufo h= cm 87 con sovrastante ringhiera metallica h=cm. 149 m. 0,80, parte (fronte stradale) in muratura di blocchetti di tufo ad altezza variabili tra cm. 117 e cm.225 su di essa sono realizzati vani chiusi con ringhiera in cls vibrato, parte (lato S.O.) con un terrapieno sostenuto da muratura di blocchetti di tufo con sovrastante rete metallica.
- ✓ presenta nel retro, antistante l'ingresso sul retro, una piccola corte, delimitata da una ringhiera metallica con passo pedonale, da una scarpata retrostante sostenuta da un muro a gravità in blocchetti di tufo e da un muro di confine con l'altra proprietà, porzione di edificio realizzata in aderenza;

### **c) Rifiniture interne**

#### **Piano Terra: H= mt. 2,37**

- composto da una cantina, utilizzata come abitazione, composta da soggiorno-pranzo, angolo cottura, bagno, ripostiglio e da un magazzino pertinenziale con ingresso indipendente.

**Le rifiniture interne** rilevate sono le seguenti:

#### *Soggiorno/pranzo/angolo cottura*

- pavimento in piastrelle monocottura cm.33 x 33;
- angolo cottura rivestito con piastrelle in gres cm.60x30 - h = 2,10;
- pareti intonacate e tinteggiate;
- soffitti intonacati e tinteggiati;
- scala interna che conduce al 1° piano con gradini e sottogradini in piastrelle in cotto;

#### *Bagno*

- pavimento in monocottura cm.33x33;
- rivestimento in ceramica 25x25 h = m 180;

- soffitto e restante porzione di parete intonacati e tinteggiati;
- lavabo, wc, bidet, doccia;
- rubinetterie di tipo commerciale;

*Ripostiglio aperto*

- Vano ricavato nel sottoscala;
- split condizionatore;
- pareti intonacate e tinteggiate;
- soffitti intonacati e tinteggiati;

*Magazzino*

- privo di rifiniture;

**Piano Primo**

composto da soggiorno aperto, una camera (già cucina) camera, una camera con bagno, wc, corridoio, balcone e terrazzo

**Le rifiniture interne** rilevate sono le seguenti:

*soggiorno aperto*

- pavimento in listelloni di gres porcellanato cm. 62 x 18;
- pareti intonacate e tinteggiate;
- soffitti intonacati e tinteggiati;

*corridoio*

- pavimento parte in listelloni di gres porcellanato cm. 62 x 18  
parte in monocottura cm.33x33;
- pareti intonacate e tinteggiate;
- soffitti intonacati e tinteggiati;

*camera con bagno*

- pavimento in monocottura cm. 33x33;
- pareti intonacate e tinteggiate;
- soffitti intonacati e tinteggiati;
- porta a vetri scorrevole
- condizionamento con split;

*Bagno*

- pavimento in ceramica cm.20 x 20;
- rivestimento in ceramica 20x20 h = m.2,00;
- soffitto e restante porzione di parete intonacati e tinteggiati;
- lavabo, wc, bidet, vasca;
- rubinetterie di tipo commerciale;

*camera (già cucina)*

- pavimento in listelloni di gres porcellanato cm. 62 x 18;
- rivestimento in ceramica 20x25 h = m.2,25;

- soffitto e restante porzione di parete intonacati e tinteggiati;
- porta a vetri scorrevole

*camera*

- pavimento in listelloni di gres porcellanato cm. 62 x 18;
- pareti intonacate e tinteggiate;
- soffitti intonacati e tinteggiati
- porta a vetri scorrevole
- condizionamento con split;

*wc*

- pavimento in ceramica cm.20 x 20;
- rivestimento in ceramica 20x20 h = m.2,00;
- soffitto e restante porzione di parete intonacati e tinteggiati;
- lavabo, wc;
- rubinetterie di tipo commerciale;

*Balcone*

- pavimento in gres 30 x 15;
- parapetto in muratura copertina in peperino e soprastante ringhiera metallica;

*Terrazzo*

- pavimento in gres 7,5 x 15;
- stangone in travertino;
- scala non rifinita;

**Caratteristiche:**

- gli infissi interni dei servizi sono in legno tamburato;
- gli infissi interni delle camere sono in vetro scorrevoli;
- infissi esterni in alluminio con vetrocamera;
- chiusure: al piano terra con grate in ferro;
- chiusure: al piano primo con persiane in alluminio;
- davanzali e soglie in travertino;

*L'immobile è dotato di:*

- impianto elettrico;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas;
- impianto di climatizzazione con split nel soggiorno pranzo al p. terra e nelle due camere esposte a S. Est al 1° piano;
- impianto fornitura gas con bombola;
- impianto idrico con acqua proveniente da pozzo in sito;
- impianto smaltimento acque reflue con fossa settica che deve essere svuotata regolarmente;

*L'immobile è servito da:*

- Servizio di nettezza urbana;

- Fornitura gas con bombole
- Energia elettrica;

### **Esposizione**

un lato a Nord est, in lato a Sud Ovest, un lato a Nord Est, l'altro è aderente ad altre u.i.u.;



**Il sottoscritto CTU pur rilevando tracce di condensa e di umidità da infiltrazioni sia al piano terra che al 1° piano nei vari ambienti, pur ravvisando la necessità di una manutenzione ordinaria ritiene che le condizioni dell'immobile siano appena sufficienti per l'abitabilità.**

**Si fa presente che il piano terra ha una altezza inferiore ai mt. 2,70 che costituisce altezza minima, ai sensi del DM del Ministero della sanità 07/07/1975 affinché un immobile possa essere dichiarato abitabile.**

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non è agli atti il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è agli atti la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è agli atti la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è agli atti la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-sanitario.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

**Bene N° 1.** Porzione di edificio plurifamiliare sita in Nettuno, località Cervicone, Via della Pineta 82 (già 44) e precisamente:

Villino che si articola su due livelli: piano terra ed un 1° piano con annessa corte; il piano terra da una cantina, utilizzata a residenza, composta da soggiorno-angolo cottura con bagno e ripostiglio e da un magazzino con ingresso indipendente, il piano terra si collega, tramite una scala interna al piano primo composto da soggiorno aperto, 2 camere, una camera con bagno, wc, corridoio, balcone e terrazzo;

Il tutto confinante con via della Pineta, subb. 505, 506, 508, p.lle 450, 976, salvo altri;

L'immobile è distinto in NCEU del Comune di Nettuno (RM):

al foglio 5, p.lla 451 subb. 509 e 504 graffate (già p.lla 451 sub 503-p.lla 454 sub 504), ctg. A7, classe 2, 6,5 vani, sup. catastale mq 195, totale escluse aree scoperte mq 183, R.C. € 889,60 (Abitazione);

**Bene N°2.** Area urbana sita in Nettuno, via della Pineta 82 (già44), dalla consistenza di 16 mq censita al catasto fabbricati al Foglio 5 p.lla 1102, catg. F/1;

**Bene N°3.** Terreno sito in Nettuno, via della Pineta 82 (già 44), dalla superficie di mq 1,00 censito al catasto terreni al foglio 5 p.lla 1105, R.D € 0,01, R.A. 0,01;

L'immobile **risulta, a sopralluogo:**

occupato senza titolo dalla sig.ra Xxxx Xxxxxx

composta, altresì da Xxxx Xxxxxx Xxxxxx, Xxxx Xxxxxx Xxxxxx, Xxxx Xxxxxx Xxxxxx;



## PROVENIENZE VENTENNALI

**Bene N° 1.** Porzione di edificio plurifamiliare sita in Nettuno, località Cervicone, Via della Pineta 82 (già 44) e precisamente:

Villino che si articola su due livelli: piano terra ed un 1° piano con annessa corte; il piano terra da una cantina, utilizzata a residenza, composta da soggiorno-angolo cottura con bagno e ripostiglio e da un magazzino con ingresso indipendente; il piano terra si collega, tramite una scala interna al piano primo composto da soggiorno aperto, 2 camere, una camera con bagno, wc, corridoio, balcone e terrazzo;

Il tutto confinante con via della Pineta, subb. 505, 506, 508, p.lle 450, 976, salvo altri;

L'immobile è distinto in NCEU del Comune di Nettuno (RM):

al foglio 5, p.lla 451 subb. 509 e 504 graffate (già p.lla 451 sub 503-p.lla 454 sub 504), ctg. A7, classe 2, 6,5 vani, sup. catastale mq 195, totale escluse aree scoperte mq 183, R.C. € 889,60 (Abitazione);

**Bene N°2.** Area urbana sita in Nettuno, via della Pineta 82 (già44), dalla consistenza di 16 mq censita al catasto fabbricati al Foglio 5 p.lla 1102, catg. F/1;

**Bene N°3.** Terreno sito in Nettuno, via della Pineta 82 (già 44), dalla superficie di mq 1,00 censito al catasto terreni al foglio 5 p.lla 1105, R.D € 0,01, R.A. 0,01;

### Agli odierni eseguiti:

✓ i beni pignorati sono pervenuti attraverso i seguenti atti nel ventennio ed oltre:

#### Per il terreno Fg 5 p.lle 1102-1105

Periodo	Proprietà	Titolo
<b>Dal 16/01/2019</b> Fg.5 p.lla 451 subb. 503-504	<b>Xxxx Xxxxxx</b> nato ao Cod.Fisc. Proprietario per l'intero	<b>Atto di Compravendita</b> Notaio Cesidio Di Fazio rep. 29944 del 16/01/2019 – trascritto a Roma 2 il 21/01/2019 al n. 2100 di formalità da potere Xxxx Xxxxxx
<b>Dal 13/02/2014</b> Fg.5 p.lle 1102-1105	<b>Xxxx Xxxxxx</b> nata ad Cod.Fisc. Proprietaria per l'intero	<b>Atto di Compravendita</b> Notaio Salvatore Sammartano rep. 34408 del 13/02/2014 – trascritto a Roma 2 il 17/02/2014 al n. 4396 di formalità da potere Xxxx Xxxxxx
<b>Dal 15/11/1974</b> Fg.5 p.lle 1102-1105	<b>Xxxx Xxxxxx</b> Cod.Fisc. Proprietaria per l'intero	<b>Atto di compravendita</b> Notaio Alfredo Tassitani Farfaglia di Roma il 15/11/1974 rep.47698- trascritto a Roma il 10/12/1974 al n. 27419 di formalità;

#### Per il villino con annessa corte

**Fg 5 p.la 451 subb 509-504 graffate** (già p.la 451 sub 503-p.la 454 sub 504)

Periodo	Proprietà	Titolo
<b>Dal 16/01/2019</b> Fg.5 p.lla 451 subb. 503-504	<b>Xxxx Xxxxxx</b> nato ac. Cod.Fisc. Proprietario per l'intero	<b>Atto di Compravendita</b> Notaio Cesidio Di Fazio rep. 29944 del 16/01/2019 – trascritto a Roma 2 il 21/01/2019 al n. 2100 di formalità da potere Xxxx Xxxxxx
<b>Dal 09/09/1992</b> Fg.5 p.lle 451 subb. 503-504	<b>Xxxx Xxxxxx</b> nata ad Cod.Fisc. Proprietaria per l'intero	<b>Atto di Divisione</b> Notaio Dott.ssa Giuseppa Grosso rep. 11770 del 09/09/1992- trascritto a Roma 2 il 26/09/1992 al n. di formalità 25290
<b>Dal 22/11/1974</b> Fg.5 p.lle 451 subb. 503-504	<b>Xxxx Xxxxxx</b> nata ad Cod.Fisc. Proprietaria per 1/2 <b>Xxxx Xxxxxx</b> Nato ad Cod. Fisc. Proprietario per 1/2	<b>Atto Compravendita autentificato</b> Notaio Alfredo Tassitani Farfaglia di Roma il 22/11/1974 rep.47742 trascritto a Roma il 18/12/1974 al n. 28007 di formalità da potere Xxxx Xxxxxx II s.r.l.;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**Bene N° 1.** Porzione di edificio plurifamiliare sita in Nettuno, località Cervicione, Via della Pineta 82 (già 44) e precisamente:

Villino che si articola su due livelli: piano terra ed un 1° piano con annessa corte; il piano terra da una cantina, utilizzata a residenza, composta da soggiorno-angolo cottura con bagno e ripostiglio e da un magazzino con ingresso indipendente; il piano terra si collega, tramite una scala interna al piano primo composto da soggiorno aperto, 2 camere, una camera con bagno, wc, corridoio, balcone e terrazzo;

Il tutto confinante con via della Pineta, subb. 505, 506, 508, p.lle 450, 976, salvo altri;

L'immobile è distinto in NCEU del Comune di Nettuno (RM):

al foglio 5, p.lla 451 subb. 509 e 504 graffate (già p.lla 451 sub 503-p.lla 454 sub 504), ctg. A7, classe 2, 6,5 vani, sup. catastale mq 195, totale escluse aree scoperte mq 183, R.C. € 889,60 (Abitazione);

**Bene N°2.** Area urbana sita in Nettuno, via della Pineta 82 (già 44), dalla consistenza di 16 mq censita al catasto fabbricati al Foglio 5 p.lla 1102, catg. F/1;

**Bene N°3.** Terreno sito in Nettuno, via della Pineta 82 (già 44), dalla superficie di mq 1,00 censito al catasto terreni al foglio 5 p.lla 1105, R.D € 0,01, R.A. 0,01;

✓ che l'elenco delle formalità pregiudizievoli è il seguente:

Formalità pregiudizievoli	Creditore	Titolo
<b>Atto pignoramento</b>	sede in cod. fisc.	<b>Atto Giudiziario</b> Tribunale di Velletri rep. 8167/2022 del 25/11/2022 trascritto a Roma 2 il 04/01/2023 al n. 254 di formalità

### Oneri di cancellazione

**L'immobile esecutato non è gravato da alcuna formalità che possa essere opposta all'acquirente.**

## NORMATIVA URBANISTICA

**Bene N° 1.** Porzione di edificio plurifamiliare sita in Nettuno, località Cervicione, Via della Pineta 82 (già 44) e precisamente:

Villino che si articola su due livelli: piano terra ed un 1° piano con annessa corte; il piano terra da una cantina, utilizzata a residenza, composta da soggiorno-angolo cottura con bagno e ripostiglio e da un magazzino con ingresso indipendente; il piano terra si collega, tramite una scala interna al piano primo composto da soggiorno aperto, 2 camere, una camera con bagno, wc, corridoio, balcone e terrazzo;

Il tutto confinante con via della Pineta, subb. 505, 506, 508, p.lle 450, 976, salvo altri;

L'immobile è distinto in NCEU del Comune di Nettuno (RM):

al foglio 5, p.lla 451 subb. 509 e 504 graffate (già p.lla 451 sub 503-p.lla 454 sub 504), ctg. A7, classe 2, 6,5 vani, sup. catastale mq 195, totale escluse aree scoperte mq 183, R.C. € 889,60 (Abitazione);

**Bene N°2.** Area urbana sita in Nettuno, via della Pineta 82 (già 44), dalla consistenza di 16 mq censita al catasto fabbricati al Foglio 5 p.lla 1102, catg. F/1;

**Bene N°3.** Terreno sito in Nettuno, via della Pineta 82 (già 44), dalla superficie di mq 1,00 censito al catasto terreni al foglio 5 p.lla 1105, R.D € 0,01, R.A. 0,01;

L'immobile suindicato sito in Nettuno, loc.tà Cervicione Via della Pineta 82, ricade:

**in PRG**

per effetto del PRG approvato con Deliberazione di G.R. n.568 del 22-05-1973, conferma della variante approvata con deliberazione di G. Regione lazio n. 647 del 12/02/1985, risulta interessato dalla fascia di rispetto stradale su **Zona "S3" Zona agricola vincolata** di cui alla normativa che di seguito si trascrive:

"in tale zona sono consentite soltanto le costruzioni necessarie per la conduzione agricola. Tali costruzioni non possono sorgere su lotti di superficie inferiore a mq 25.000 e possono avere una cubatura massima di 0,03 mc/mq ed una altezza non superiore a ml. 7,50. E' obbligatorio il rispetto delle alberature esistenti."

Si rende noto inoltre che la L.R. 17-03-2003 n.8, entrata in vigore il 30-03-2003, pubblicata al BURL n.9 del 29-03-2003-parte prima ha modificato il capo I (artt.51-52-53) e parte del Capo II (artt.54-55-56-57) del Titolo IV della L.R. 22-12-1999 n.38 per quanto attiene alla regolamentazione del regime edificatorio in zone agricole.

in **PTPR**

Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.

#### **TAV. A**

##### **Articolo 28** Paesaggio degli insediamenti urbani

1. Il Paesaggio degli insediamenti urbani è costituito da ambiti urbani consolidati di recente formazione. Tali ambiti sono perimetrati dal presente PTPR come aree urbanizzate con gli effetti di cui agli articoli 34 comma 8, 35 comma 9, 36 comma 7 e 61 delle presenti norme, già indicate dagli articoli 5 comma 4, 6 comma 5, 7 comma 7, e 31 quinquies della l.r. 24/1998.

Il riferimento per la individuazione del paesaggio degli insediamenti urbani sono le aree rilevate dalla Carta dell'Uso del Suolo della Regione Lazio nelle classi di uso relative alle Superfici artificiali - Ambiente urbanizzato, in particolare l'insediamento residenziale e l'insediamento produttivo con percentuale di occupazione del suolo superiore al 30 per cento, attribuendo, in taluni contesti, in corrispondenza delle classi del tessuto residenziale sparso una diversa tipologia di paesaggio in relazione al grado di trasformazione del territorio ed alla dispersione dell'edificato, nonché alla presenza di tessuti storici o con particolari qualità naturalistiche o geomorfologiche.

2. La tutela è volta alla riqualificazione degli ambiti urbani e, in particolare a: in relazione a particolari tessuti viari o edilizi, al mantenimento delle caratteristiche, tenuto conto delle tipologie architettoniche nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi; alla valorizzazione dei beni del patrimonio culturale e degli elementi naturali ancora presenti; alla conservazione delle visuali verso i paesaggi di pregio adiacenti e/o interni all'ambito urbano anche mediante il controllo dell'espansione; al mantenimento di corridoi verdi interni ai tessuti e/o di connessione con i paesaggi naturali e agricoli contigui.

- Vincoli dichiarativi: Nessuno

- Vincoli ricognitivi: Nessuno

**TAV. B** Non soggette ad alcun vincolo

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**Bene N° 1.** Porzione di edificio plurifamiliare sita in Nettuno, località Cervicione, Via della Pineta 82 (già 44) e precisamente:

Villino che si articola su due livelli: piano terra ed un 1° piano con annessa corte; il piano terra da una cantina, utilizzata a residenza, composta da soggiorno-angolo cottura con bagno e ripostiglio e da un magazzino con ingresso indipendente; il piano terra si collega, tramite una scala interna al piano primo composto da soggiorno aperto, 2 camere, una camera con bagno, wc, corridoio, balcone e terrazzo;

Il tutto confinante con via della Pineta, subb. 505, 506, 508, p.lle 450, 976, salvo altri;

L'immobile è distinto in NCEU del Comune di Nettuno (RM):

al foglio 5, p.lla 451 subb. 509 e 504 graffate (già p.lla 451 sub 503-p.lla 454 sub 504), ctg. A7, classe 2, 6,5 vani, sup. catastale mq 195, totale escluse aree scoperte mq 183, R.C. € 889,60 (Abitazione);

**Bene N°2.** Area urbana sita in Nettuno, via della Pineta 82 (già 44), dalla consistenza di 16 mq censita al catasto fabbricati al Foglio 5 p.la 1102, catg. F/1;

**Bene N°3.** Terreno sito in Nettuno, via della Pineta 82 (già 44), dalla superficie di mq 1,00 censito al catasto terreni al foglio 5 p.la 1105, R.D € 0,01, R.A. 0,01;

L'unità immobiliare, porzione di Villino è stata edificata nel 1975.

Come rilevato nel fascicolo depositato agli atti dell'ufficio tecnico del Comune di Nettuno è stata legittimata urbanisticamente, in virtù di:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n.363 del 07/0771998 - Pos.8384 -domanda 2192 - Prot. 5380 rilasciata dal Comune di Nettuno;
- S.C.I.A. depositata agli atti del Comune di Nettuno in data 10/06/2016 al prot. N.30520;

### **il CTU confronta il rilevato con i progetti allegati ai titoli suindicati**

Il confronto evidenzia abusi edilizi perpetrati nell'unità immobiliare pignorata e che costituiscano variazioni essenziali:

Al piano terra:

- Mutamento di destinazione della cantina in residenza con diversa distribuzione interna;
- Realizzazione di un bagno;
- Realizzazione di un angolo cottura;
- Realizzazione di un vano sfruttando il sottoscala;
- Demolizione del portico antistante;
- Demolizione della scala esterna che consente l'approdo al 1° piano.

Al 1° piano:

- Trasformazione della cucina in camera;
- Demolizione di parte della tramezzatura del soggiorno.

**Il CTU non ritiene che, alla luce delle normative vigenti, gli abusi edilizi commessi possano essere sanati, per cui è necessario ripristinare lo stato dei luoghi autorizzato.**

**Restano salve ed impregiudicate le superiori e successive determinazioni comunali.**

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**Bene N° 1.** Porzione di edificio plurifamiliare sita in Nettuno, località Cervicone, Via della Pineta 82(già 44) e precisamente:

Villino che si articola su due livelli: piano terra ed un 1° piano con annessa corte; il piano terra da una cantina, utilizzata a residenza, composta da soggiorno-angolo cottura con bagno e ripostiglio e da un magazzino con ingresso indipendente; il piano terra si collega, tramite una scala interna al piano primo composto da soggiorno aperto, 2 camere, una camera con bagno, wc, corridoio, balcone e terrazzo;

Il tutto confinante con via della Pineta, subb. 505, 506, 508, p.lle 450, 976, salvo altri;

L'immobile è distinto in NCEU del Comune di Nettuno (RM):

al foglio 5, p.lla 451 subb. 509 e 504 graffate (già p.lla 451 sub 503-p.lla 454 sub 504), ctg. A7, classe 2, 6,5 vani, sup. catastale mq 195, totale escluse aree scoperte mq 183, R.C. € 889,60 (Abitazione);

**Bene N°2.** Area urbana sita in Nettuno, via della Pineta 82 (già 44), dalla consistenza di 16 mq censita al catasto fabbricati al Foglio 5 p.lla 1102, catg. F/1;

**Bene N°3.** Terreno sito in Nettuno, via della Pineta 82 (già 44), dalla superficie di mq 1,00 censito al catasto terreni al foglio 5 p.lla 1105, R.D € 0,01, R.A. 0,01;

L'immobile non è sottoposto ad Amministrazione Condominiale, come da dichiarazione della proprietà;

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

**Bene N° 1.** Porzione di edificio plurifamiliare sita in Nettuno, località Cervicone, Via della Pineta 82(già 44) e precisamente:

Villino che si articola su due livelli: piano terra ed un 1° piano con annessa corte; il piano terra da una cantina, utilizzata a residenza, composta da soggiorno-angolo cottura con bagno e ripostiglio e da un magazzino con ingresso indipendente; il piano terra si collega, tramite una scala interna al piano primo composto da soggiorno aperto, 2 camere, una camera con bagno, wc, corridoio, balcone e terrazzo;

Il tutto confinante con via della Pineta, subb. 505, 506, 508, p.lle 450, 976, salvo altri;

L'immobile è distinto in NCEU del Comune di Nettuno (RM):

al foglio 5, p.lla 451 subb. 509 e 504 graffate (già p.lla 451 sub 503-p.lla 454 sub 504), ctg. A7, classe 2, 6,5 vani, sup. catastale mq 195, totale escluse aree scoperte mq 183, R.C. € 889,60 (Abitazione);

**Bene N°2.** Area urbana sita in Nettuno, via della Pineta 82 (già 44), dalla consistenza di 16 mq censita al catasto fabbricati al Foglio 5 p.lla 1102, catg. F/1;

**Bene N°3.** Terreno sito in Nettuno, via della Pineta 82 (già 44), dalla superficie di mq 1,00 censito al catasto terreni al foglio 5 p.lla 1105, R.D € 0,01, R.A. 0,01;

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto di vendita in quanto il bene pignorato non è divisibile ed è così costituito:

### Lotto Unico di Vendita

Piena proprietà di porzione di edificio plurifamiliare sito nel Comune di Nettuno, loc.à Cervicone, Via della Pineta 82(già 44), e precisamente:

"Villino che si articola su due livelli: piano terra ed un 1° piano con annessa corte; il piano terra è composto da una cantina, utilizzata a residenza, composta da soggiorno-angolo cottura con bagno e ripostiglio e da un

magazzino con ingresso indipendente; il piano terra si collega, tramite una scala interna al piano primo composto da tre camere, una camera con bagno, wc, corridoio, balcone e terrazzo;

confinante con via della Pineta, sub 505, 506, 508 p.lle 450, 976, salvo altri.

L'immobile è distinto in NCEU del Comune di Nettuno (RM):

- ✓ al foglio 5, p.lla 451 subb. 509 e 504 graffate (già p.lla 451 sub 503, p.lla 454 sub 504), ctg. A7, classe 2, 6,5 vani, sup. catastale mq 195, totale escluse aree scoperte mq 183, R.C. € 889,60 (Abitazione);
- ✓ al foglio 5 p.lla 1102, ctg. F1 consistenza mq 16,00;

ed al NCT:

- ✓ al foglio 5 p.lla 1105, seminativo, classe 3, consistenza mq 1,00, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01;

**Premesso quanto segue:**

1. La legittimità urbanistica dell'immobile è attestata da
  - Concessione Edilizia in Sanatoria n.363 del 07/0771998 - Pos.8384 -domanda 2192 - Prot. 5380 rilasciata dal Comune di Nettuno;
  - S.C.I.A. depositata agli atti del Comune di Nettuno in data 10/06/2016 al prot. N.30520;
2. **Il CTU ha rilevato** nel confronto fra lo stato dei luoghi e i progetti autorizzati con i titoli suindicati ed ad essi allegati i seguenti abusi edilizi:

Al piano terra:

- Mutamento di destinazione della cantina in residenza con diversa distribuzione interna;
- Realizzazione di un bagno;
- Realizzazione di un angolo cottura;
- Realizzazione di un vano sfruttando il sottoscala;
- Demolizione del portico antistante;
- Demolizione della scala esterna che consente l'approdo al 1° piano.

Al 1° piano:

- Trasformazione della cucina in camera;
- Demolizione di parte della tramezzatura del soggiorno.

**Il CTU non ritiene che, alla luce delle normative vigenti, gli abusi edilizi commessi possano essere sanati, per cui è necessario ripristinare lo stato dei luoghi autorizzato.**

**Restano salve ed impregiudicate le superiori e successive determinazioni comunali.**

3. All'attualità il bene è occupato senza titolo dalla sig.ra Xxxx Xxxxxx unitamente alla sua famiglia composta, oltre che da ella da Xxxx Xxxxxx Xxxxxx, Xxxx Xxxxxx Xxxxxx, Xxxx Xxxxxx Xxxxxx.
4. L'immobile è in uno stato di conservazione e di funzionalità all'uso appena sufficiente all'abitabilità.

**STIMA**

L'area su cui insiste l'immobile pignorato in loc.tà Cervicione ha accesso in Via della Pineta 82 ed è servita:

- da opere di urbanizzazione primaria (viabilità, acquedotto da pozzo artesiano in comune con altre proprietà, fognature: smaltimento con fossa settica privata, elettricità); le opere di urbanizzazione secondaria (chiesa, scuole, polizia, centro commerciale, mercato) non sono reperibili nella prossimità.

Gli immobili innanzi descritti sono valutati tenendo presente:

- le caratteristiche e condizioni tutte del terreno sul quale si trova ubicato il compendio edilizio, nonché della zona circostante;
- le caratteristiche costruttive ed il particolare tipo dell'immobile dipendente dalla loro specifica destinazione;
- l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle attuali condizioni di mercato;
- la consistenza globale dell'immobile desunta dai rilievi effettuati;
- le caratteristiche peculiari delle unità immobiliari nelle quali l'edificio è diviso.

Per quanto interessa la presente valutazione in particolare, si ritiene necessario che tenuto conto del tipo di costruzione e della relativa consistenza, per fissare i parametri di valutazione si è dovuto indagare su compendi simili realizzati nella zona circostante o zone equivalenti.

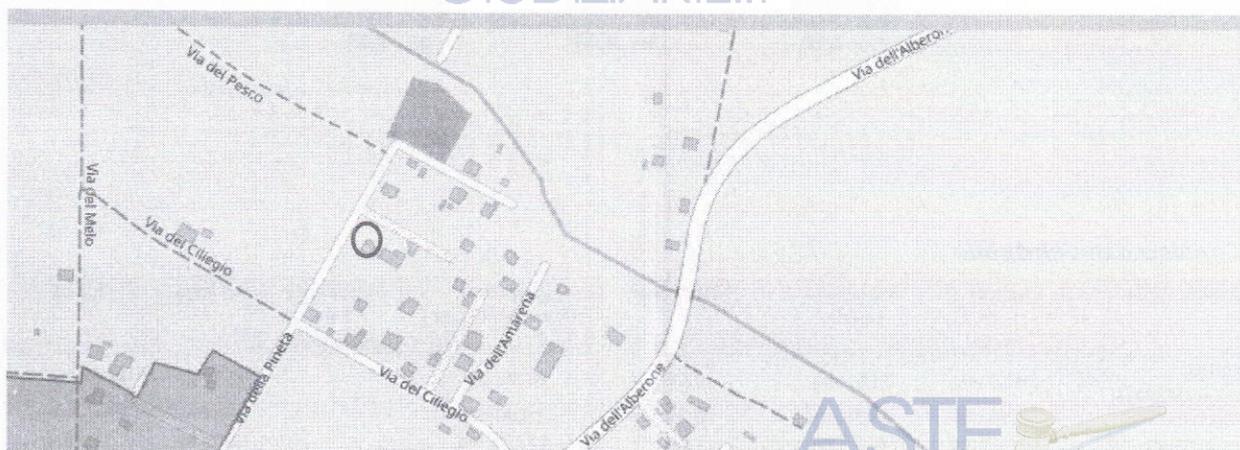
Si è tenuto conto delle varie incidenze, delle varie componenti del valore totale dell'immobile.

I valori e le incidenze utilizzate provengono da valutazioni della Agenzia delle Entrate e da quelle del Borsino Immobiliare.

La loro valutazione avverrà mediante stima analitica utilizzando il metodo della capitalizzazione dei redditi e mediante stima sintetica per poi procedere alla media aritmetica dei valori calcolati.

#### **Area monitoraggio valutazione**

Nettuno – località Cervicione-Via della Pineta 82



#### **Valori OMI**

#### **Quotazioni vendita e locazione**

Le quotazioni OMI per la zona in esame non sono disponibili

Ing. Xxx Xxxxx

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel. 069635609

e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)

pec. [n.mastrostefano@pec.ording.roma.it](mailto:n.mastrostefano@pec.ording.roma.it)

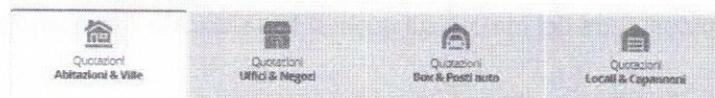
web. [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

27

**Valori Borsino immobiliare**  
**Quotazioni vendita – locazione**



**Quotazioni Immobiliari di Zona**



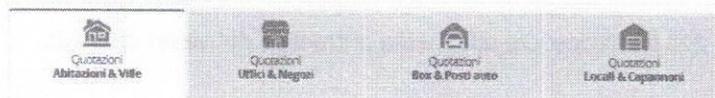
**Ville & Villini**

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo Euro <b>813</b>	Valore medio Euro <b>1.082</b>	Valore massimo Euro <b>1.350</b>
----------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------

*Quotazioni locazioni*

**Quotazioni Immobiliari di Zona**



**Ville & Villini**

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo Euro <b>3,00</b>	Valore medio Euro <b>4,03</b>	Valore massimo Euro <b>5,05</b>
-----------------------------------	----------------------------------	------------------------------------

**Consistenza valutabile**

Destinazione	Superfici e Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Superficie uso esclusivo	Altezza	Piano
Cantina (uso residenza)	58,75 mq	73,51 mq	0,50	36,75 mq		2,37 m	Piano terra
Magazzino 1°P	51,96 mq	62,99mq	0,30	18,90 mq		2,37 m	Piano terra
Residenziale 1°p	107,77 mq	133,77 mq	1,00	133,77 mq		2,79 m	1° piano
Balcone	7,00 mq	7,80 mq	0,25	1,95 mq			1° piano
Terrazzo	8,00 mq	8,48 mq	0,25	2,12 mq			1°Piano
Corte 10%	145,40 mq	145,40 mq	0,10	14,54 mq			Piano terra
Corte 2%	438,60 mq	438,60 mq	0,02	8,77 mq			Piano terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>216,80 mq</b>			
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00%</b>			



Ing. Xxxx Xxxxx

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)

pec. [n.mastrostefano@pec.ording.roma.it](mailto:n.mastrostefano@pec.ording.roma.it)

web. [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

28

Superficie convenzionale complessiva:	216,80 mq		
---------------------------------------	-----------	--	--

### Stima Analitica

La stima per capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale - il valore di mercato dividendo il reddito netto che il capitale produce  $R_n$  per un saggio  $r_c$  che definiremo saggio di capitalizzazione  $V_m = R_n / r_c$

Per poterla utilizzare è necessario che le condizioni si congiungano nel presupposto di ordinarietà dei parametri estimativi.

I valori di locazione rilevati in precedenza danno i seguenti valori per immobili di fascia media:

OMI: non sono disponibili

Borsino Immobiliare: €/mq 3,00 - €/mq 5,05 da cui valore medio €/mq/mese 4,03

Detraendo gli abusi e conguagliando le superfici avremo che il canone mensile per un immobile delle caratteristiche e delle rifiniture rilevate si può stimare in

**Valore medio €/mq/mese 4,03 x mq 216,80 = €/mese 873,70**

**che si arrotonda ad €/mese 874,00.**

L'affitto annuale dell'immobile è il reddito lordo annuo dell'immobile.

Il reddito netto è dato dall'affitto detratte le spese.

La tabella riporta le spese in detrazione in percentuale riportate nei principali manuali

Spese	
Manutenzione	2,00%
Perpetuità	1,50%
Assicurazioni	1,00%
Sfitti/inesigibilità	2,50%
Amministrazione	1,00%
Registrazione	2,00%
Totale	<b>10,00%</b>

### IMU

Considerando che chi compra questo tipo di immobile lo compra per sé e per la propria famiglia lo si può ritenere esente da IMU

per cui il **reddito netto** sarà pari a

Reddito Lordo - Spese

**(€ 874,00 x 12 mensilità) - (€ 10.488,00 x 10%) =**

**€ 10.488,00 - € 1.049,00 = € 9.439,00 (reddito netto).**

### Il saggio lordo di capitalizzazione

viene determinato con le quotazioni OMI e Borsino Immobiliare disponibili per i valori unitari di mercato degli immobili e per le loro locazioni nel 2° Semestre 2022, nella tipologia "residenziale" mediante rapporto tra la somma dei canoni locativi unitari minimi e massimi nei 12 mesi e la somma dei valori unitari minimi e massimi, ottenendo il saggio da applicare:

**OMI quotazioni non disponibili**

**Borsino [12 x (€ 3,00+5,05) / (€ 813,00+€ 1.350,00)] = 4,466%**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Ing. Xxxx Xxxxx

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)

pec. [n.mastrostefano@pec.ording.roma.it](mailto:n.mastrostefano@pec.ording.roma.it)

web. [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

29

**Saggio medio = 4,466%**

**Valore immobile = Reddito netto/rc = € 9.439,00: 4,466% = € 211.352,44**

### **Stima sintetica**

Il mercato immobiliare, dalla comparazione eseguita con i risultati delle ricerche eseguite come sopra specificato, per immobili di questo tipo in condizioni normali, quindi nell'ordinarietà, prevede un prezzo per mq di superficie commerciale coperta:

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

### **calcolo valore normale unitario**

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

per  $K1 = 0$ ; sup. > mq 150,00;  $K2 = (0,2 + 0,8) / 2 = 0,5 \text{ p.t.} + \text{piano ultimo}$

da cui avremo  $(0 + 3 \times 0,5) / 4 = 0,375$

OMI = quotazioni non disponibili

**Borsino Immobiliare = €/mq 813,00 + (€/mq 1.350,00 - €/mq 813,00) x 0,375 = €/mq 1.014,38**

**che si arrotonda ad €/mq 1.050,00 (valore di mercato unitario nella stima sintetica);**

per cui avremo  $\text{mq } 216,80 \times \text{€/mq } 1.050,00 = \text{€ } 227.640,00$

da cui  $(\text{€ } 211.352,44 + \text{€ } 227.640,00) : 2 = \text{€ } 219.496,22$

**che si arrotonda ad € 220.000,00 (duecentoventimila).**

### **Somme da detrarre**

**Al valore di stima vanno detratte, per le condizioni intrinseche dell'immobile pignorato, le seguenti cifre:**

- Opere di manutenzione ordinaria € 4.000,00;
- Ripristino stato dei luoghi per ovviare agli abusi interni commessi: € 5.500,00;
- Adeguamento alle norme vigenti dello smaltimento acque reflue (sostituzione della fossa settica con depuratore unifamiliare): € 8.500,00;
- Spese tecniche € 2.500,00;

**Sommano detrazioni € 20.500,00**

Nelle detrazioni non si considera la eventuale ricostruzione del portico e del balcone al 1° piano e della scala esterna in quanto non sono stati considerati nella consistenza stimata per cui la loro ricostruzione dovrà essere considerata un valore aggiunto.

Per cui avremo:

$\text{€ } 219.496,22 - \text{€ } 20.500,00 = \text{€ } 198.996,22$  (valore più probabile di mercato) che si arrotonda ad **€ 199.000,00** (centonovantanovemila).

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

**Bene N° 1.** Porzione di edificio plurifamiliare sita in Nettuno, località Cervicone, Via della Pineta 82 (già 44) e precisamente:

Villino che si articola su due livelli: piano terra ed un 1° piano con annessa corte; il piano terra da una cantina, utilizzata a residenza, composta da soggiorno-angolo cottura con bagno e ripostiglio e da un magazzino con ingresso indipendente; il piano terra si collega, tramite una scala interna al piano primo composto da soggiorno aperto, 2 camere, una camera con bagno, wc, corridoio, balcone e terrazzo;

Il tutto confinante con via della Pineta, subb. 505, 506, 508, p.lle 450, 976, salvo altri;

L'immobile è distinto in NCEU del Comune di Nettuno (RM):

al foglio 5, p.lla 451 subb. 509 e 504 graffate (già p.lla 451 sub 503-p.lla 454 sub 504), ctg. A7, classe 2, 6,5 vani, sup. catastale mq 195, totale escluse aree scoperte mq 183, R.C. € 889,60 (Abitazione);

**Bene N°2.** Area urbana sita in Nettuno, via della Pineta 82 (già 44), dalla consistenza di 16 mq censita al catasto fabbricati al Foglio 5 p.lla 1102, catg. F/1;

**Bene N°3.** Terreno sito in Nettuno, via della Pineta 82 (già 44), dalla superficie di mq 1,00 censito al catasto terreni al foglio 5 p.lla 1105, R.D € 0,01, R.A. 0,01;

- Il CTU ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto di vendita in quanto il bene pignorato non è divisibile;
- Il CTU non ritiene che, alla luce delle normative vigenti, gli abusi edilizi commessi possano essere sanati, per cui è necessario ripristinare lo stato dei luoghi autorizzato.
- Il CTU ritiene che lo smaltimento delle acque reflue vada adeguato sostituendo l'attuale fossa settica con un depuratore condominiale ai sensi delle leggi vigenti.
- Il CTU segnala che nell'atto di pignoramento, nell'atto di acquisto del bene da parte dell'esecutato, nella visura catastale al momento del pignoramento il bene era identificato catastalmente come segue:

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	5	451 454	503 504		A/7	2	6,5 vani	198 mq Totale escluse aree scoperte: mq 185	€ 889,60	T-S1	si	
	5	1102			F1		16 mq					

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie Ha are ca	Deduz.	Reddito dominicale	Reddito Agrario	
	5	1105			Seminativo	3	00 00 01		Euro 0,01	Euro 0,01	

Il CTU ha ritenuto necessario modificare l'identificativo in quanto la particella 454 non ha motivo di identificare il bene per cui va sostituita con p.lla 451. Per tale motivo è stato presentato DOCCA per la modifica identificativo catastale.

**ASTE GIUDIZIARIE.it**  
e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)

Ing. Xxxx Xxxxx  
Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609  
web. [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)  
pec. [n.mastrostefano@pec.ording.roma.it](mailto:n.mastrostefano@pec.ording.roma.it)

L'identificativo catastale attuale è il seguente:

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	451 451	509 504		A/7	2	6,5 vani	198 mq Totale escluse aree scoperte: mq 185	€ 889,60	T-S1	si
	5	1102			F1		16 mq				

Dati identificativi				Catasto terreni (CT)						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie Ha are ca	Deduz.	Reddito dominicale	Reddito Agrario
	5	1105			Seminativo	3	00 00 01		Euro 0,01	Euro 0,01

- Nelle detrazioni non si considera la eventuale ricostruzione del portico e del balcone al 1° piano e della scala esterna in quanto non sono stati considerati nella consistenza stimata per cui la loro ricostruzione dovrà essere considerata un valore aggiunto.

Non si rilevano altre 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 15/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Xxxx Xxxxx

#### ELENCO ALLEGATI:

- N°01 Documentazione Fotografica;
- N°02 Foto aerea;
- N°03 Verbale di sopralluogo;
- N°04 Atto Notaio A. Tassitani Farfaglia rep.47698/1974;
- N°05 Atto Notaio S. Sammartano rep.34408/2014;
- N°06 Atto Notaio Cesidio Di Fazio rep.29944/2019;
- N°07 Atto Notaio G. Grosso rep.11770/1992;
- N°08 Atto Notaio A. Tassitani Farfaglia rep.47742/1974;
- N°09 n. 3 Tavole di Rilievo;
- N°10 n. 3 Tavole degli abusi edilizi;
- N°11 n.1 Estratto di mappa catastale;
- N°12 Elaborato Planimetrico
- N°13 n.1 Elenco immobili;
- N°14 Visura storica catastali all'attualità;
- N°15 Planimetria catastale;
- N°16 Stralcio Tavola di P.R.G.;
- N°17 Certificato destinazione urbanistica;
- N°18 Stralcio PTPR Tav. A;
- N°19 Stralcio PTPR Tav. B;
- N°20 Norme PTPR Art.28;
- N°21 Concessione Edilizia a sanatoria n.363 del 07/07/1998
- N°22 Stralcio progetto allegato alla C.E. sanatoria.
- N°23 S.C.I.A. prot. N.30520 del 10/06/2016;

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT

Ing. Xxxx Xxxxx

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)

pec: [n.mastrostefano@pec.ording.roma.it](mailto:n.mastrostefano@pec.ording.roma.it)

web: [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

32

N°24 Stralcio progetto allegato alla S.C.I.A.;  
N°25 Certificato Collaudo;  
N°26 DOCFA;  
N°27 Ricevuta Avvenuta dichiarazione di variazione Docfa;  
N°28 Invio CTU alle parti



## **RIEPILOGO BANDI D'ASTA**

### **Lotto Unico di Vendita**

*Piena proprietà di porzione di edificio plurifamiliare sito nel Comune di Nettuno, loc.tà Cervicione, Via della Pineta 82(già 44), e precisamente:*

*"Villino che si articola su due livelli: piano terra ed un 1° piano con annessa corte; il piano terra è composto da una cantina, utilizzata a residenza, composta da soggiorno-angolo cottura con bagno e ripostiglio e da un magazzino con ingresso indipendente; il piano terra si collega, tramite una scala interna al piano primo composto da tre camere, una camera con bagno, wc, corridoio, balcone e terrazzo;*

*Il tutto è confinante con via della Pineta, sub 505, 506, 508, p.lle 450, 976, salvo altri.*

*L'immobile è distinto in NCEU del Comune di Nettuno (RM):*

- *al foglio 5, p.lla 451 subb. 509 e 504 graffate (già p.lla 451 sub 503, p.lla 454 sub 504), ctg. A7, classe 2, 6,5 vani, sup. catastale mq 195, totale escluse aree scoperte mq 183, R.C. € 889,60 (Abitazione);*
- *al foglio 5 p.lla 1102, ctg. F1 consistenza mq 16,00;*

*ed al NCT:*

- *al foglio 5 p.lla 1105, seminativo, classe 3, consistenza mq 1,00, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01;*

*La legittimità urbanistica dell'immobile è attestata da*

- *Concessione Edilizia in Sanatoria n.363 del 07/07/1998 - Pos.8384 -domanda 2192 - Prot. 5380 rilasciata dal Comune di Nettuno;*
- *S.C.I.A. depositata agli atti del Comune di Nettuno in data 10/06/2016 al prot. N.30520;*

*il CTU rileva nel confronto fra il rilievo ed i progetti autorizzati ed allegati ai titoli suindicati i seguenti abusi edilizi:*

*al piano terra:*

- ✓ *Mutamento di destinazione della cantina in residenza con diversa distribuzione interna;*
- ✓ *Trasformazione di una cantina in bagno;*
- ✓ *Realizzazione di un angolo cottura;*
- ✓ *Realizzazione di un vano sfruttando il sottoscala;*
- ✓ *Mancata tamponatura di vano finestra nel sottoscala;*
- ✓ *Demolizione del portico antistante;*
- ✓ *Demolizione della scala esterna che consente l'approdo al 1° piano.*

*al 1° piano:*

- ✓ *Trasformazione della cucina in camera;*
- ✓ *Demolizione di parte della tramezzatura del soggiorno.*

Ing. Xxxx Xxxxx

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)

pec. [n.mastrostefano@pec.ording.roma.it](mailto:n.mastrostefano@pec.ording.roma.it)

web. [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

33

Il CTU non ritiene che, alla luce delle normative vigenti, gli abusi edilizi commessi possano essere sanati, per cui è necessario ripristinare lo stato dei luoghi autorizzato.

Restano salve ed impregiudicate le superiori e successive determinazioni comunali.

All'attualità il bene è occupato senza titolo dalla sig.ra Xxxx Xxxxxx nata a unitamente alla sua famiglia composta, altresì, da Xxxx Xxxxxx Xxxxxx, Xxxx Xxxxxx Xxxxxx, Xxxx Xxxxxx Xxxxxx;

Le condizioni dell'immobile sono appena sufficienti per l'abitabilità.

**Il prezzo da porsi a base d'asta per il lotto di vendita è pari ad € 199.000,00 (centonovantanovemila/00) valore più probabile di mercato"**

15/05/2023  


Il CTU  
Ing. Xxxx Xxxxxx







Ing. Xxxx Xxxxxx

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)

pec. [n.mastrostefano@pec.ording.roma.it](mailto:n.mastrostefano@pec.ording.roma.it)

web. [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

34

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 462/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO DI VENDITA**

<b>Bene n.1 -2-3</b>	<b>Prezzo a base d'asta € 199.000,00</b>		
<b>Ubicazione:</b>	Nettuno (RM) -Via della Pineta 82 (già 44) Villino da cielo a terra su P.T.- 1°P.		
<b>Diritto reale:</b>	Piena proprietà dell'esecutato	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento: Fg 5 p.lla 451 subb. 509-504 graffati ctg. A7- classe 2 6,5 vani - sup. cat.le 195 mq - escluso esterno mq 183 R.C. € 889,60; Area urbana: al Foglio 5 p.lla 1102, catg. F/1 mq 16,00; Terreno foglio 5 p.lla 1105, mq 1,00 R.D € 0,01, R.A. 0,01;	<b>Consistenza ragguagliata</b>	Villino con corte esclusiva mq 216,80
<b>Stato conservativo:</b>	Il sottoscritto CTU ritiene che le condizioni dell'immobile siano appena sufficienti alla abitabilità Il piano terra non potrà mai diventare essere sanato come residenziale in quanto h= m.2,37<mt.2,70, altezza minima perché un immobile possa essere dichiarato abitabile.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Abitazione in Villino da cielo a terra. Porzione di fabbricato Edificio che si distribuisce in 5 abitazioni che si articolano come segue: n. 1 su piano terra; n. 1 su p. terra e S1 e relativa corte antistante; n. 1 su 1° piano; n. 2 su 1° e 2° piano; Gli immobili di cui alle lettere a), c), d) utilizzano una corte comune, ad esse, antistante. Si rileva che l'immobile: ✓ è ubicato in Via della Pineta, all'altezza del civico n.82 (già 44), in una zona agricola a bassa densità residenziale; ✓ è situato in zona agricola vincolata di Nettuno, Loc.tà Cervicione; ✓ non è servito da opere di urbanizzazione primaria, né secondaria eccetto il servizio di N.U. e la rete elettrica; ✓ Ha ingresso indipendente; la corte: ✓ è esclusiva ed è costituita in parte da viabilità carrabile e pedonale pavimentata con bullettonato in travertino ed in parte da una area a verde incolta oggetto di discarica di materiali edili di risulta. ✓ è, unitamente all'edificio, delimitata da recinzione, parte (lato NO.) in muratura di blocchi di tufo h= cm 87 con sovrastante ringhiera metallica h=cm. 149 m. 0,80, parte (fronte stradale) in muratura di blocchetti di tufo ad altezza variabili tra cm. 117 e cm.225 su di essa sono realizzati vani chiusi con ringhiera in cls vibrato, parte (lato S.O.) con un terrapieno sostenuto da muratura di blocchetti di tufo con sovrastante rete metallica. ✓ l'accesso alla viabilità carrabile e pedonale è consentito da un cancello automatico in ferro che direttamente dal fronte stradale civico n. 44 conduce all'immobile pignorato.</p> <p>L'abitazione in villino Abitazione in villino si articola su Piano terra ed un 1° piano ed è così composto: piano terra: utilizzato a residenza, da soggiorno-pranzo, angolo cottura, bagno, ripostiglio con annessa corte esclusiva oltre ad un magazzino con ingresso indipendente; primo piano: da 4 camere, doppi servizi, ripostiglio, corridoio con annesso balcone; L'abitazione, ✓ è dotata di impianto idrico, di impianto elettrico, ✓ è dotata di impianto di climatizzazione con pompe di calore; ✓ è dotata di impianto termico con caldaia a gas e radiatori; ✓ è dotata di pozzo artesiano per approvvigionamento di acqua potabile; ✓ è dotata di fossa settica per lo smaltimento delle acque reflue; ✓ è servita da nettezza urbana ed energia elettrica; si rileva: - che gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico con vetrocamera; - che le chiusure al piano primo sono realizzate con persiane; - che gli infissi al piano terra sono protetti da grate in ferro - che l'ingresso è in alluminio con vetrocamera protetto da grata in ferro;</p>		

	<p>- che l'ingresso del magazzino è in legno costituita da due ante fisse ed una apribile;</p> <p>- che gli infissi interni sono alcuni sono in legno tamburato ed altri in lastre di vetro temperato scorrevoli;</p> <p>- che i davanzali e le copertine sono in travertino;</p> <p>- che i gradini ed i sottogradini della scala interna sono con elementi in cotto.</p> <p>L'immobile confina con Via della Pineta, sub 505, 506, 508, p.lle 450, 976 salvo altri.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	All'attualità gli immobili sono occupati, senza titolo, dalla sig.ra Xxxx Xxxx a in data unitamente alla sua famiglia composta, altresì, da Xxxx Xxxxx Xxxxx, xxxx Xxxxx Xxxxx, Xxxx Xxxxx Xxxxx;
Regolarità Urbanistica	<p>➤ La legittimità urbanistica dell'immobile è attestata così come rilevato nel fascicolo depositato agli atti dell'ufficio tecnico del Comune di Nettuno da:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Concessione Edilizia in Sanatoria n.363 del 07/07/1998 - Pos.8384 -domanda 2192 - Prot. 5380 rilasciata dal Comune di Nettuno;</li><li>✓ S.C.I.A. depositata agli atti del Comune di Nettuno in data 10/06/2016 al prot. N.30520;</li></ul> <p>il CTU rileva nel confronto fra il rilievo ed i progetti autorizzati ed allegati ai titoli suindicati i seguenti abusi edilizi:</p> <p>Al piano terra:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Mutamento di destinazione della cantina in residenza con diversa distribuzione interna;</li><li>✓ Trasformazione di una cantina in bagno;</li><li>✓ Realizzazione di un angolo cottura;</li><li>✓ Realizzazione di un vano sfruttando il sottoscala;</li><li>✓ Demolizione del portico antistante;</li><li>✓ Demolizione della scala esterna che consente l'approdo al 1° piano.</li></ul> <p>Al 1° piano:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Trasformazione della cucina in camera;</li><li>✓ Demolizione di parte della tramezzatura del soggiorno.</li></ul> <p>Il CTU non ritiene che, alla luce delle normative vigenti, gli abusi edilizi commessi possano essere sanati, per cui è necessario ripristinare lo stato dei luoghi autorizzato.</p> <p>Restano salve ed impregiudicate le superiori e successive determinazioni comunali.</p> <p>➤ Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità</p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ non è agli atti il certificato energetico dell'immobile / APE.</li><li>✓ non è agli atti la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.</li><li>✓ non è agli atti la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.</li><li>✓ non è agli atti la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico sanitario.</li></ul>