

TRIBUNALE DI VELLETRI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Sciarra Sandro, nell'Esecuzione Immobiliare 63/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Piazza Salvatore Valeri n. 2, piano 1°	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Piazza Salvatore Valeri n. 2, piano 2°	5
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Nettuno (RM) - Via Andrea Sacchi n. 29, piano Terra	5
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Precisazioni	8
Patti	8
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	15
Lotto 2	15
Completezza documentazione ex art. 567	15
Titolarità	15
Confini	16
Consistenza	16
Cronistoria Dati Catastali	16
Dati Catastali	17
Precisazioni	17
Patti	18
Stato conservativo	18
Parti Comuni	18



Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione.....	18
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	21
Normativa urbanistica.....	21
Regolarità edilizia.....	22
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Lotto 3.....	24
Completezza documentazione ex art. 567.....	24
Titolarità.....	24
Confini.....	24
Consistenza.....	25
Cronistoria Dati Catastali.....	25
Dati Catastali.....	25
Precisazioni.....	26
Patti.....	26
Stato conservativo.....	26
Parti Comuni.....	26
Servitù, censo, livello, usi civici.....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Stato di occupazione.....	27
Provenienze Ventennali.....	27
Formalità pregiudizievoli.....	27
Normativa urbanistica.....	28
Regolarità edilizia.....	28
Vincoli od oneri condominialicentrale.....	29
Stima / Formazione lotti.....	29
Lotto 1	29
Lotto 2	30
Lotto 3	31
Riepilogo bando d'asta.....	34
Lotto 1	34
Lotto 2	34
Lotto 3	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 63/2022 del R.G.E.	36
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 39.000,00	36
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 39.000,00	36



Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 41.000,00	36
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	38
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Piazza Salvatore Valeri n. 2, p. 1°	38
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Piazza Salvatore Valeri n. 2, p. 2°	38
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Nettuno (RM) - Via Andrea Sacchi n. 29, piano Terra.....	39



INCARICO

Con provvedimento del 12/04/2022 del, il sottoscritto Geom. Sciarra Sandro, con studio in Vicolo Giorgi, 3 - 00049 - Velletri (RM), email geom.sciarra@tiscali.it, PEC sandro.sciarra@geopec.it, Tel. 06 96 37 226, Fax 06 96 37 226, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/04/2022 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) - Piazza Salvatore Valeri n. 2, piano 1°
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Piazza Salvatore Valeri n. 2, piano 2°
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Nettuno (RM) - Via Andrea Sacchi n. 29, piano terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - PIAZZA SALVATORE VALERI N. 2, PIANO 1°

Appartamento in fabbricato di remota costruzione posto in zona a ridosso del centro storico di Nettuno, composto di due camere, cucinetta, bagno, disimpegno e ripostiglio

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - PIAZZA SALVATORE VALERI N. 2, PIANO 2°

Appartamento in fabbricato di remota costruzione posto in zona a ridosso del centro storico di di Nettuno, composto di due camere, cucinetta, bagno, disimpegno e balconcino

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA ANDREA SACCHI N. 29, PIANO TERRA

Locale deposito con entrostante vano WC ed anti WC con soprastante soppalco

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Piazza Salvatore Valeri n. 2, piano 1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il certificato notarile ex art. 567 del cpc risulta incompleto, giusto anche quanto riportato nella relazione di verifica, in quanto doveva interessare anche il coniuge dell'Esecutata sig. **** Omissis **** per i motivi di cui

meglio appresso si dirà.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 4/5)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/5)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 4/5)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'Esecutata, come meglio appresso si specificherà risulta piena ed esclusiva proprietaria della quota di 3/5 dell'appartamento, mentre della quota di 2/5 risulta proprietaria in comunione di beni con il coniuge **** Omissis **** non Esecutato

In sintesi l'Esecutata è proprietaria della quota di 4/5 mentre il Coniuge non Esecutato è proprietario della quota di 1/5.

CONFINI

L'appartamento confina con distacco da P.za Salvatore Valeri, distacco da proprietà fog. 39 p.la 643, distacco da proprietà fog. 39 p.la 642, proprietà foglio 39 p.la 649, appartamento fog. 30 p.la 647 sub salvi se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	36,23 mq	47,00 mq	1,00	47,00 mq	3,40 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				47,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				47,00 mq		

L'appartamento è composto da ingresso-disimpegno (mq. 4,29 circa) camera da letto (mq. 12,61 circa), soggiorno-pranzo (mq. 12,83 circa) cucinotto (mq. 2,47 circa) e bagno (mq. 2,32 circa), ripostiglio (mq. 1,71 circa) il tutto per una superficie utile interna di mq. 36,23

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 39, Part. 647, Sub. 3 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2,5
Dal 01/01/1992 al 22/12/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 647, Sub. 3 Categoria A5 Cl.2
Dal 13/08/1992 al 05/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 39, Part. 647, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5
Dal 22/12/1992 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 39, Part. 647, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5
Dal 05/06/2003 al 05/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 39, Part. 647, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5
Dal 05/06/2003 al 16/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 647, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5
Dal 16/02/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 647, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5
Dal 09/11/2015 al 07/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 647, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 44 mq



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	647	3		A4	3		44 mq	262,1 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussistendo corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti, si è proceduto alla denuncia di variazione per una diversa distribuzione di spazi interni (variazione della porta di accesso al vano ripostiglio); procedura DOCFA approvata dall'U.T.E. il 07/06/2022 prot. RM0237679 la stessa non ha comunque modificato i dati censuari dell'immobile.

PRECISAZIONI

Previa comunicazione alle parti Esecutate (Vds copie allegate) a me mezzo di missive RR. spedite dall'Ufficio postale di Velletri il 21/04/2022 e successivo avviso a mezzo E-mail al nominato custode (avv. Manuela Comandini) il sottoscritto Esperto, il giorno 05/05/2022 alle ore 16,30 accedeva all'immobile pignorato; qui alla presenza dell'Esecutata e del Custode, si procedeva ai rilievi, planimetrici altimetrici e fotografici dell'immobile; se ne verificavano le caratteristiche intrinseche ed estrinseche onde dare chiare risposte ai quesiti posti dal giudice dell'esecuzione.

Preventivamente all'accesso lo scrivente si era munito di documentazione catastale - visure, estratto di mappa, planimetria immobile onde individuare compiutamente lo stesso.

Successivamente si accedeva in Nettuno presso l'Ufficio Tecnico comunale per ritiro copie, precedentemente richieste a mezzo PEC, della documentazione edilizia relativa all'immobile pignorato,

Successivamente il giorno 09/08/2022 alle ore 11 si accedeva nuovamente all'Ufficio Tecnico del comune di Nettuno previo appuntamento a mezzo Telefono, per chiarimenti in merito alla situazione urbanistica dell'immobile. -

Nello stesso giorno 09/08/2022 prima dell'accesso al Comune si accedeva all'immobile pignorato per chiarimenti circa l'occupazione dello stesso.

Si fa notare che l'immobile pignorato per la quota di 4/5 è proprietaria l'esecutata **** Omissis **** mentre per la quota di 1/5 ne è proprietario il coniuge non esecutato **** Omissis ****

PATTI

Dalla lettura dell'atto di acquisto del 2003 (atto notaio Franco Rossi) della quota di 2/5 dell'immobile, nonché dalla sentenza di divisione del Tribunale di Velletri (Vds copie allegate) oltre a quanto riferito dall'Esecutata in sede di sopralluogo, non si sono rilevati patti o condizioni particolari inerenti l'immobile pignorato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione e normalmente abitabile, anche se le rifiniture interne presentano i segni di degrado dovuti dal tempo trascorso dalla loro realizzazione.



PARTI COMUNI

La palazzina ove è ubicato l'appartamento pignorato, giusto le risultanze catastali, è composta di 4 unità abitative, (piani 1° e 2°) oltre a due locali commerciali a piano terra.

Da quanto riferito dall'Esecutata, non risulta che il fabbricato sia dotato di regolamento condominiale, millesimi e tantomeno di nomina di Amministratore.

Nel caso pertanto si rimanda a quanto previsto dal codice civile in materia.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento, giusto quanto riportato nella documentazione catastale ed ipotecaria, nonché da quanto accertato presso l'ufficio tecnico comunale, non risulta vi siano servitù, censi, livelli o usi civici a carico dell'appartamento pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è porzione di fabbricato ubicato nella zona centrale di Nettuno, a ridosso del centro Storico (Borgo Medievale) realizzato con struttura portante in muratura e solai in travi di ferro e laterizi e copertura a terrazzo. La scala esterna di accesso all'androne del piano primo è realizzata in muratura con gradini e sottogradini in marmo e ringhiera in ferro verniciata.

Il vano scala interno ha ripiani pavimentati in marmette di graniglia di cm. 20x20 mentre la scala ha gradini e sottogradini in marmo con ringhiera in ferro.

Pareti esterne intonacate tinteggiate.

Pareti interne con intonaci civili tinteggiate bianche; la cucina ed il bagno hanno pareti maiolicate.

Pavimenti interni prevalentemente in marmette di graniglia di cm. 20 x 20;

Portoncino d'ingresso all'appartamento in legno.

Alle finestre infisso a vetri con telaio in profilati di alluminio con tapparelle in plastica per la chiusura esterna.

Impianti.

-elettrico sottotraccia del tipo a filo tubo;

- di riscaldamento mancante;

- idrico completo con adduzione di acqua da acquedotto comunale, con rubinetterie interne in ottone cromato del tipo leggero; scarichi in rete fognante comunale



STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'Esecutata *****Omissis***** e dal coniuge *****Omissis*****



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/02/1947 al 31/05/2022	**** Omissis ****	SENTENZA DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Velletri	16/02/2007	109	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II di Roma 2	03/02/2017	4597	3197
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/10/1947 al 16/02/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Aurelio Cinque di Nettunia	03/11/1947		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II di Roma 3	03/11/1947	46085	24580
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/10/1947 al 31/05/2022	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Aurelio Cinque di Nettunia	16/10/1947	13048	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II di Roma 3	03/11/1947	9088	5753
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/11/1947 al 05/06/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Aurelio Cinque Di Nettuno	16/10/1947		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 3	03/11/1947	46085	24580
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/06/2003 al 31/05/2022	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rossi Franco di Alatri	05/06/2003	37464	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	24/06/2003	28707	19037
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

A maggior chiarimento di quanto sopra si riporta qui di seguito la cronistoria della provenienza dell'immobile all'Esecutata, ovvero:

- 1) con atto di compravendita notaio ****Omissis**** di Nettunia del 16/10/1947, trascritto a Roma 3 il 03/11/1947 ai n.ri 46085/24580 i sig.ri:

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

erano diventati proprietari per 1/5 ciascuno dell'immobile pignorato di che trattasi

- 2) Con atto notaio *****Omissis***** del 05/06/2003 rep. 37464, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 il 24/06/2003 ai n.ri 28707/19037:

la sig.ra - **** Omissis **** in regime di comunione legale dei beni con il coniuge ****Omissis**** acquistò dalle sig.re *****Omissis***** la quota di 2/5 dell'immobile pignorato di che trattasi.

- 3) Con sentenza di divisione emessa dal Tribunale di Velletri (e non di Tivoli) il 16/02/2017 rep. 109 trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Roma 2, la Sig.ra *****Omissis***** è diventata proprietaria dei restanti 2/5 dell'immobile pignorato.

Al 31/05/2022, pertanto l'Esecutata **** Omissis **** risulta piena proprietaria dell'immobile pignorato per la quota di 3/5 mentre per la quota di 2/5 ne risulta proprietaria in regime di comunione legale dei beni con il coniuge anzidetto **** Omissis ****

NB. Nel certificato notarile allegato in atti, contrariamente a quanto indicato nell'atto notaio ****Omissis**** del 05/06/2003, il sig. ****Omissis**** viene indicato come nato a *****Omissis***** con conseguente codice fiscale ugualmente errato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 28/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo Fondiario
Iscritto a Roma 2 il 08/02/2016
Reg. gen. 5459 - Reg. part. 724
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Notaio Domenici Luca di Roma
Data: 05/02/2016
N° repertorio: 782
N° raccolta: 596
Note: NB. La stessa Ipoteca Grava anche su altri immobili di proprietà dell'altra Esecutata **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 25/02/2022
Reg. gen. 9673 - Reg. part. 6969
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: N.B. Il Pignoramento di cui innanzi grava anche su altri immobili oltre che di proprietà **** Omissis **** anche su altro immobile di proprietà dell'esecutata **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Piano Regolatore del Comune di Nettuno, l'Immobile in oggetto ricade in "Zona C - Centrale" con la seguente normativa.

ART. 13

ZONA C : Zona centrale

La zona centrale comprende il nucleo più antico dell'attuale aggregato urbano, nel quale si vogliono conservare le attuali caratteristiche ambientali, ma le cui infrastrutture urbanistiche ed i relativi servizi sono difficilmente incrementabili per far fronte alle esigenze degli insediamenti. Questa zona è vincolata alla conservazione dei volumi edilizi esistenti (salvo l'aggiunta -. Con soddisfacente soluzione architettonica - dei volumi tecnici strettamente indispensabili), nonché delle superfici lorde, esistenti.

In considerazione dei motivi di carattere ambientale, dovuti a notevoli difformità di altezze esistenti lungo alcune strade principali e tenuto conto della scarsa rilevanza del fenomeno ai fini dell'incremento dei pesi urbanistici, è consentito, in deroga alla conservazione dei volumi e delle superfici, sopraelevare aggiungendo lungo le strade pubbliche l'altezza massima di ml. 14,50 purché sia comunque contenuta nella misura di una volta e mezza la larghezza delle strade prospiciente.

I piani particolareggiati di esecuzione del P.R.G. potranno definire le caratteristiche di edificazione di eventuali lotti liberi, nonché consentire maggiori aumenti di cubatura per edifici esistenti, con consistenza notevolmente inferiore a quella degli edifici circostanti, purché ciò giovi al miglioramento delle caratteristiche estetiche ed ambientali.

In particolare potranno essere previste ristrutturazioni più vaste lungo i lati del tracciato ferroviario, quando sarà realizzata la sua copertura.

La zona potrà assumere così funzioni di centro commerciale cittadino.

Lo spazio risultante dalla copertura della ferrovia sarà destinato a sede viaria per traffico di accesso, per sosta, parcheggio e per percorso pedonale.

=====

La zona è peraltro soggetta al Vincolo Paesaggistico così come disciplinato dal Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico comunale inerente il fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare pignorata, risulta - Pratica Edilizia n. 217/1955 - che lo stesso è stato eseguito in parziale difformità al progetto di Sopraelevazione e Relativa Scala Esterna (vedi copia allegato alla presente) autorizzato con "Nulla Osta Per Esecuzione Lavori Edili" (vedi copia allegata alla presente) rilasciato dal comune di Nettuno il 09/08/1955. - Su Richiesta inoltrata il 28/12/1955 (vds copia allegata alla presente) è stata rilasciato Certificato di Abitabilità (vds copia allegata alla presente) in data 13/03/1956 per lavori iniziati il 10/10/1955 ed ultimati il 23/12/1955.

Si precisa che nel progetto autorizzato esistono discordanze grafiche tra le planimetrie e l'unico prospetto su Piazza Salvatore Valeri (Vds copia allegato 14) invero:

- 1) relativamente alle parti condominiali: - parzialmente per i piani interessati dalla presente
 - a) L'elaborato grafico progettuale è intitolato "Progetto di Costruzione di una Sopraelevazione al Secondo Piano del Fabbricato sito in Nettuno Piazza delle Rimesse" (oggi P.za S. Valeri)
 - b) le planimetrie dei grafici progettuali di sopraelevazione non rispecchiano la sagoma perimetrale come indicato nell'estratto di mappa;
 - c) lo stesso progetto indica una planimetria come "stato attuale del piano primo" ed una planimetria come "stato modificato piano primo e piano secondo"
 - d) la scala di accesso esterna al piano primo è indicata nel solo prospetto frontale.
 - e) i grafici progettuali indicano la realizzazione di due appartamenti al piano primo e due appartamenti al piano secondo

f) l'abitabilità è stata rilasciata per un appartamento al piano primo ed un appartamento al piano secondo ciascuno composto di due vani ed accessori (vds copia allegata) - Non è dato sapere quindi quale siano gli appartamenti oggetto della "abitabilità", ovvero se quelli su lato sinistro dell'androne o quelli sul lato destro dell'androne, questi ultimi oggetto di pignoramento.

- 2) Limitatamente all'appartamento al piano primo, oggetto della presente, si osservano le seguenti difformità;
- a) Modesto ampliamento della "sagoma" perimetrale del fabbricato
 - b) Ampliamento dell'appartamento a discapito di quello adiacente, anche per una diversa disposizione dell'androne
 - c) Diversa distribuzione degli spazi interni,
 - d) Diversa ubicazione delle finestre;
- Tutte le predette difformità, sia quelle condominiali che quelle dell'appartamento oggetto della presente, meglio si evincono nel grafico esplicativo allegato alla presente (allegato n. 17)

Ai fini della sanabilità dell'immobile si precisa quanto segue.

Trattandosi di progetto di sopraelevazione è da supporre che la modesta entità dell'ampliamento perimetrale dell'appartamento, sia presumibilmente dovuta ad errore di riproduzione grafica sul progetto in quanto l'intero fabbricato mappale 647 è circoscritto su tre lati da altri fabbricati (altri mappali) oltre che dalla piazza pubblica.

Comunque ai sensi dell'art 34 bis 1 comma del DPR 380/01 gli aumenti di consistenze che non superano il 2% dell'assente non costituiscono violazioni edilizie. - Al momento lo scrivente non è in grado di poter valutare se l'intero fabbricato mappale 647 superi tale percentuale.

Ai fini della sanabilità delle difformità riscontrate di riferisce che le stesse non rientrano nelle ipotesi di sanabilità previste dalle leggi 47/85, 724/94 e 326/2003.

Invero le predette leggi e decreti danno la possibilità all'eventuale acquirente di immobili oggetto di procedure esecutive di presentare richiesta di condono edilizio entro 120 giorni successivi al decreto di trasferimento alle seguenti tassative condizioni:

- a) ragione di credito antecedente all'entrata in vigore della legge di sanatoria - nel caso la ragione di credito risale all'ipoteca iscritta il 08/02/2016 per atto di mutuo a rogito notaio Dominici Luca del 05/02/2016 rep. 782/596, quindi successiva all'entrata in vigore dell'ultima legge di Sanatoria n. 326/2003
- b) opere abusive ultimate entro il 31-03-2003; nel caso l'immobile è stato oggetto di primo accatastamento nel 1992 come da relativa scheda allegata alla presente

Alla luce di quanto innanzi, non trovano applicazione le ipotesi di sanabilità prevista dalla predetta legge 326/2003.

A parere dello scrivente, per le opere interne che non comportano né aumenti di superficie utile, né aumenti di volumetrie, (supposto le stesse rientrino nell'ambito del 2%), né cambi di destinazione d'uso, può richiedersi la sanabilità urbanistica delle opere abusive ai sensi degli art.li 36 e 37 del D.P.R. 380 del 2001 e s.m.i.

Ciò comporta la presentazione di una S.C.I.A. a Sanatoria al Comune previo versamento, ai sensi dell'art. 5 della legge 73/2010 (modifica dell'art. 6 del DPR. 380/2001) a titolo di oblazione una somma di €. 258,00, od in base al disposto della legge Regione Lazio n. 15/2008 che prevede però somme a titolo di oblazioni superiori.

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.

Il rilascio della S.C.I.A. a sanatoria è comunque subordinato al rilascio dei seguenti permessi:

- 1) rilascio del parere ambientale ai sensi del Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/2004 essendo la zona gravata da tale vincolo;
- 2) per il diverso posizionamento delle finestre che interessa la struttura portante: rilascio da parte della Regione Lazio, Ufficio del Genio Civile di Roma del relativo benestare - art. 96 del D.P.R 380/2001 per l'ottenimento della conformità strutturale della Regione Lazio (ex Ufficio Genio Civile)

Si fa osservare che quest'ultimo parere inerente le strutture portanti, dovrà interessare l'intero stabile condominiale e non essere limitato al solo immobile oggetto della presente.

Si osserva inoltre che il comune di Nettuno, accetta la "legittimità urbanistica" di tutti gli immobili qual'ora gli stessi siano stati realizzati antecedentemente al 1967. - In proposito occorre però, come indicato dall'arto 9/bis del DPR. 380/2001 e s.m.i. che gli interessati dimostrino tassativamente e con idonea ed ineccepibile documentazione l'esistenza a tale data dell'immobile come attualmente, che al momento lo scrivente non è in grado di reperire

E opportuno comunque che l'interessato, prima di attivare le procedure tecniche di "sanabilità o legittimità" innanzi ipotizzate dallo scrivente, concordi l'eventuale iter delle stesse con l'ufficio tecnico comunale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Per quanto riferito dalla proprietaria in sede di sopralluogo, non esiste un regolamento condominiale, ne tabelle millesimali; non è stato mai nominato un amministratore.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Piazza Salvatore Valeri n. 2, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il certificato notarile ex art. 567 del c.p.c. risulta incompleto, giusto anche quanto riportato nella relazione di verifica, in quanto doveva interessare anche il coniuge dell'Esecutata sig. **** Omissis **** per i motivi di cui meglio appresso si dirà.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 4/5)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/5)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 4/5)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'Esecutata, come meglio appresso si specificherà risulta piena ed esclusiva proprietaria della quota di 3/5 dell'appartamento, mentre della quota di 2/5 risulta proprietaria in comunione di beni con il coniuge **** Omissis **** non Esecutato

In sintesi l'Esecutata è proprietaria della quota di 4/5 mentre il Coniuge non Esecutato è proprietario della quota di 1/5.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONFINI

L'appartamento confina con distacco da P.za Salvatore Valeri, distacco da proprietà fog. 39 p.la 643, distacco da proprietà fog. 39, p.la 642, proprietà foglio 39 p.la 649, appartamento fog. 30 p.la 647 sub 506 salvi se altri.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	34,42 mq	47,00 mq	1,00	47,00 mq	3,30 m	Primo
Balcone scoperto	1,23 mq	1,23 mq	0,25	0,31 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				47,31 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				47,31 mq		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'appartamento è composto da ingresso-disimpegno (mq. 3,80circa) camera da letto (mq.14,95 circa), soggiorno-pranzo (mq. 10,41circa) cucinotto (mq. 2,63 circa) e bagno (mq. 2,63 circa), il tutto per una superficie utile interna di mq. 34,42 oltre a balconcino di mq 1,23 circa

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 647, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3
Dal 22/12/1992 al 05/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. „ Fg. 39, Part. 647, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3
Dal 05/06/2003 al 05/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 647, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dal 05/06/2003 al 16/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 647, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3
Dal 16/02/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 647, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3
Dal 09/11/2015 al 15/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 647, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3

I titolari catastali attuali non corrispondono a quelli reali che risultano essere:

- 1) *****Omissis***** proprietaria per 4/5
- 2) *****Omissis***** proprietario per 1/5

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	647	4		A4	3	3	47 mq	224,66 €	2	

PRECISAZIONI

Previa comunicazione alle parti Esecutate (Vds copie allegate) a me mezzo di missive RR. spedite dall'Ufficio postale di Velletri il 21/04/2022 e successivo avviso a mezzo E-mail al nominato custode (avv. Manuela Comandini) il sottoscritto Esperto, il giorno 05/05/2022 alle ore 16,30 accedeva all'immobile pignorato; qui alla presenza dell'Esecutata e del Custode, si procedeva ai rilievi, planimetrici altimetrici e fotografici dell'immobile; se ne verificavano le caratteristiche intrinseche ed estrinseche onde dare chiare risposte ai quesiti posti dal giudice dell'esecuzione.

Preventivamente all'accesso lo scrivente si era munito di documentazione catastale - visure, estratto di mappa, planimetria immobile onde individuare compiutamente lo stesso.

Successivamente si accedeva in Nettuno presso l'Ufficio Tecnico comunale per ritiro copie, precedentemente richieste a mezzo PEC, della documentazione edilizia relativa all'immobile pignorato,

Successivamente il giorno 09/08/2022 alle ore 11 si accedeva nuovamente all'Ufficio Tecnico del comune di Nettuno previo appuntamento a mezzo Telefono, per chiarimenti in merito alla situazione urbanistica dell'immobile. -

Nello stesso giorno 09/08/2022 prima dell'accesso al Comune si accedeva all'immobile pignorato per chiarimenti circa l'occupazione dello stesso.

Si fa notare che l'immobile pignorato per la quota di 4/5 è proprietaria l'esecutata ***** Omissis **** mentre per la quota di 1/5 ne è proprietario il coniuge non esecutato **** Omissis ****

PATTI

Dalla lettura dell'atto di acquisto del 2003 (atto notaio***Omissis****) della quota di 2/5 dell'immobile, (acquisita in regime di comunione legale dei beni) nonché dalla sentenza di divisione del Tribunale di Velletri (Vds copie allegate) oltre a quanto riferito dall'Esecutata in sede di sopralluogo, non si sono rilevati patti o condizioni particolari inerenti l'immobile pignorato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione e normalmente abitabile, anche se le rifiniture interne presentano i segni di degrado dovuti dal tempo trascorso dalla loro realizzazione.

PARTI COMUNI

La palazzina ove è ubicato l'appartamento pignorato, giusto le risultanze catastali è composta di 4 unità abitative, (piani 1° e 2°) oltre a due locali commerciali a piano terra. Da quanto riferito dall'Esecutata, non risulta che il fabbricato sia dotato di regolamento condominiale, millesimi e tantomeno di nomina di Amministratore.

Nel caso pertanto si rimanda a quanto previsto dal codice civile in materia.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento, giusto quanto riportato nella documentazione catastale ed ipotecaria, nonché da quanto accertato presso l'ufficio tecnico comunale, non risulta vi siano servitù, censi, livelli o usi civici a carico dell'appartamento pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è porzione di fabbricato ubicato nel centro storico di Nettuno, realizzato con struttura portante in muratura e solai in travi di ferro e laterizi e copertura a terrazzo.

La scala esterna di accesso all'androne del piano primo è realizzata in muratura con gradini e sottogradini in marmo e ringhiera in ferro verniciata.

Il vano scala interno ha ripiani pavimentati in marmette di graniglia di cm. 20x20 mentre la scala ha gradini e sottogradini in marmo con ringhiera in ferro.

Pareti esterne intonacate e tinteggiate.

Pareti interne con intonaci civili tinteggiate bianche; la cucina ed il bagno hanno pareti maiolicate.

Pavimenti interni prevalentemente in marmette di graniglia di cm. 20 x 20;

Portoncino d'ingresso all'appartamento in legno.

Alle finestre infisso a vetri con telaio in profilati di alluminio con tapparelle in plastica per la chiusura esterna.

Impianti.

-elettrico sottotraccia del tipo a filo tubo;

- di riscaldamento mancante;

- idrico completo con adduzione di acqua da acquedotto comunale, con rubinetterie interne in ottone cromato del tipo leggero; scarichi in rete fognante comunale

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'Esecutata **** Omissis **** e dal coniuge **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/02/1947 al 31/05/2022	**** Omissis ****	SENTENZA DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Velletri	16/02/2007	109	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II di Roma 2	03/02/2017	4597	3197
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/10/1947 al 16/02/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Aurelio Cinque di Nettunia	03/11/1947		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II di Roma 3	03/11/1947	46085	24580
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/10/1947 al 31/05/2022	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Aurelio Cinque di Nettunia	16/10/1947	13048	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II di Roma 3	03/11/1947	9088	5753
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/11/1947 al 05/06/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Aurelio Cinque Di Nettuno	16/10/1947		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 3	03/11/1947	46085	24580
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/06/2003 al 31/05/2022	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rossi Franco di Alatri	05/06/2003	37464	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	24/06/2003	28707	19037
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

A maggior chiarimento di quanto sopra si riporta qui di seguito la cronistoria la provenienza dell'immobile all'Esecutata, ovvero:

1) con atto di compravendita notaio *****Omissis**** di Nettunia del 16/10/1947, trascritto a Roma 3 il 03/11/1947 ai n.ri 46085/24580 i sig.ri:

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

erano diventati proprietari per 1/5 ciascuno dell'immobile pignorato di che trattasi

2) Con atto notaio ****Omissis***** del 05/06/2003 rep. 37464, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 il 24/06/2003 ai n.ri 28707/19037:

la sig.ra - **** Omissis **** in regime di comunione legale dei beni con il coniuge, *****Omissis***** acquistò dalle sig.re *****Omissis***** la quota di 2/5 dell'immobile pignorato di che trattasi.

3) Con sentenza di divisione emessa dal Tribunale di Velletri (e non di Tivoli) il 16/02/2017 rep. 109 trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Roma 2, la Sig.ra **** Omissis **** è diventata proprietaria dei restanti 2/5 dell'immobile pignorato.

Al 31/05/2022, pertanto l'Esecutata ***** Omissis ***** risulta piena proprietaria

dell'immobile pignorato per la quota di 3/5 mentre per la quota di 2/5 ne risulta proprietaria in regime di comunione legale dei beni con il coniuge anzidetto **** Omissis ****

NB. Nel certificato notarile allegato in atti, contrariamente a quanto indicato nell'atto notaio ****Omissis*** del 05/06/2003, il sig. **** Omissis **** viene indicato come***Omissis***** con conseguente codice fiscale ugualmente errato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 28/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo Fondiario
Iscritto a Roma 2 il 08/02/2016
Reg. gen. 5459 - Reg. part. 724
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Notaio Domenici Luca di Roma
Data: 05/02/2016
N° repertorio: 782
N° raccolta: 596
Note: NB. La stessa Ipoteca Grava anche su altri immobili di proprietà dell'altra Esecutata **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 25/02/2022
Reg. gen. 9673 - Reg. part. 6969
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: N.B. Il Pignoramento di cui innanzi grava anche su altri immobili oltre che di proprietà **** Omissis **** anche su altro immobile di proprietà dell'esecutata **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Piano Regolatore del Comune di Nettuno, l'Immobile in oggetto ricade in "Zona C - Centrale" con la seguente normativa.

ART. 13

ZONA C: Zona centrale

La zona centrale comprende il nucleo più antico dell'attuale aggregato urbano, nel quale si vogliano conservare le attuali caratteristiche ambientali, ma le cui infrastrutture urbanistiche ed i relativi servizi sono difficilmente incrementabili per far fronte alle esigenze degli insediamenti. Questa zona è vincolata alla conservazione dei volumi edilizi esistenti (salvo l'aggiunta -. Con soddisfacente soluzione architettonica - dei volumi tecnici strettamente indispensabili), nonché delle superfici lorde, esistenti.

In considerazione dei motivi di carattere ambientale, dovuti a notevoli difformità di altezze esistenti lungo alcune strade principali e tenuto conto della scarsa rilevanza del fenomeno ai fini dell'incremento dei pesi urbanistici, è consentito, in deroga alla conservazione dei volumi e delle superfici, sopraelevare aggiungendo lungo le strade pubbliche l'altezza massima di ml. 14,50 purché sia comunque contenuta nella misura di una volta e mezza la larghezza delle strade prospiciente.

I piani particolareggiati di esecuzione del P.R.G. potranno definire le caratteristiche di edificazione di eventuali lotti liberi, nonché consentire maggiori aumenti di cubatura per edifici esistenti, con consistenza notevolmente inferiore a quella degli edifici circostanti, purché ciò giovi al miglioramento delle caratteristiche estetiche ed ambientali.

In particolare potranno essere previste ristrutturazioni più vaste lungo i lati del tracciato ferroviario, quando sarà realizzata la sua copertura.

La zona potrà assumere così funzioni di centro commerciale cittadino.

Lo spazio risultante dalla copertura della ferrovia sarà destinato a sede viaria per traffico di accesso, per sosta, parcheggio e per percorso pedonale.

=====

La zona è peraltro soggetta al Vincolo Paesaggistico così come disciplinato dal Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico comunale inerente il fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare pignorata, risulta - Pratica Edilizia n. 217/1955 - che lo stesso è stato eseguito in parziale difformità al progetto di Sopraelevazione e Relativa Scala Esterna (vedi copia allegata alla presente) autorizzato con "Nulla Osta Per Esecuzione Lavori Edili" (vedi copia allegata alla presente) rilasciato dal comune di Nettuno il 09/08/1955. - Su Richiesta inoltrata il 28/12/1955 (vds copia allegata alla presente) è stata rilasciato Certificato di Abitabilità (vds copia allegata alla presente) in data 13/03/1956 per lavori iniziati il 10/10/1955 ed ultimati il 23/12/1955.

Si precisa che nel progetto autorizzato esistono discordanze grafiche tra le planimetrie e l'unico prospetto su Piazza Salvatore Valeri (Vds copia allegata) invero:

- 1) relativamente alle parti condominiali: - parzialmente per i piani interessato dalla presente
 - a) L'elaborato grafico progettuale è intitolato "Progetto di Costruzione di una Sopraelevazione al Secondo Piano del Fabbricato sito in Nettuno Piazza delle Rimesse" (oggi P.za S. Valeri)
 - b) le planimetrie dei grafici progettuali di sopraelevazione non rispecchiano la sagoma perimetrale come indicato nell'estratto di mappa;
 - c) lo stesso progetto indica una planimetria come "stato attuale del piano primo" ed una planimetria come "stato modificato piano primo e piano secondo"
 - d) la scala di accesso esterna al piano primo è indicata nel solo prospetto frontale;
 - e) i grafici progettuali indicano la realizzazione di due appartamenti al piano primo e due appartamenti al piano secondo
 - f) l'abitabilità è stata rilasciata per un appartamento al piano primo ed un appartamento al piano secondo ciascuno composto di due vani ed accessori (vds copia allegata) - Non è dato sapere quindi quale siano gli appartamenti oggetto della "abitabilità", ovvero se quelli su lato sinistro dell'androne o quelli sul lato destro dell'androne, questi ultimi oggetto di pignoramento.
- 2) Limitatamente all'appartamento al piano secondo, oggetto della presente, si osservano le seguenti



difformità;

- a) Modesto ampliamento della "sagoma" perimetrale del fabbricato
- b) Ampliamento dell'appartamento a discapito di quello adiacente, anche per una diversa disposizione del vano scale;
- c) Diversa distribuzione degli spazi interni,
- d) Diversa ubicazione delle finestre;
- e) realizzazione di balcone con apertura di porta-finestra

Tutte le predette difformità, sia quelle condominiali che quelle dell'appartamento oggetto della presente, meglio si evincono nel grafico esplicativo allegato alla presente (allegato n. 18)

Ai fini della sanabilità dell'immobile si precisa quanto segue.

Trattandosi di progetto di sopraelevazione è da supporre che la modesta entità dell'ampliamento perimetrale dell'appartamento, sia presumibilmente dovuta ad errore di riproduzione grafica sul progetto in quanto l'intero fabbricato mappale 647 è circoscritto su tre lati da altri fabbricati (altri mappali) oltre che dalla piazza pubblica.

Comunque ai sensi dell'art 34 bis 1 comma del DPR 380/01 gli aumenti di consistenze che non superano il 2% dell'assente non costituiscono violazioni edilizie. - Al momento lo scrivente non è in grado di poter valutare se l'intero fabbricato mappale 647 superi tale percentuale.

Ai fini della sanabilità delle difformità riscontrate di riferisce che le stesse non rientrano nelle ipotesi di sanabilità previste dalle leggi 47/85, 724/94 e 326/2003.

Invero le predette leggi e decreti danno la possibilità all'eventuale acquirente di immobili oggetto di procedure esecutive di presentare richiesta di condono edilizio entro 120 giorni successivi al decreto di trasferimento alle seguenti tassative condizioni:

- a) ragione di credito antecedente all'entrata in vigore della legge di sanatoria - nel caso la ragione di credito risale all'ipoteca iscritta il 08/02/2016 per atto di mutuo a rogito notaio Dominici Luca del 05/02/2016 rep. 782/596, quindi successiva all'entrata in vigore dell'ultima legge di Sanatoria n. 326/2003
- b) opere abusive ultimate entro il 31-03-2003; nel caso l'immobile è stato oggetto di primo accatastamento nel 1992 come da relativa scheda allegata alla presente

Alla luce di quanto innanzi, non trovano applicazione le ipotesi di sanabilità prevista dalla predetta legge 326/2003.

A parere dello scrivente, per le opere interne che non comportano né aumenti di superficie utile, né aumenti di volumetrie, (supposto le stesse rientrino nell'ambito del 2%), né cambi di destinazione d'uso, può richiedersi la sanabilità urbanistica delle opere abusive ai sensi degli art.li 36 e 37 del D.P.R. 380 del 2001 e s.m.i.

Ciò comporta la presentazione di una S.C.I.A. a Sanatoria al Comune previo versamento, ai sensi dell'art. 5 della legge 73/2010 (modifica dell'art. 6 del DPR. 380/2001) a titolo di oblazione una somma di €. 258,00, od in base al disposto della legge Regione Lazio n. 15/2008 che prevede però somme a titolo di oblazioni superiori.

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.

Il rilascio della S.C.I.A. a sanatoria è comunque subordinato al rilascio dei seguenti permessi:

- 1) rilascio del parere ambientale ai sensi del Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/2004 essendo la zona gravata da tale vincolo.
- 2) per il diverso posizionamento delle finestre e realizzazione del che interessa la struttura portante: rilascio da parte della Regione Lazio, Ufficio del Genio Civile di Roma del relativo benestare - art. 96 del D.P.R 380/2001 per l'ottenimento della conformità strutturale della Regione Lazio (ex Ufficio Genio Civile)

Si fa osservare che quest'ultimo parere inerente le strutture portanti, dovrà coinvolgere l'intero stabile condominiale e non essere limitato al solo immobile oggetto della presente.

Si osserva inoltre che il comune di Nettuno, accetta la "legittimità urbanistica" di tutti gli immobili qual'ora gli stessi siano stati realizzati antecedentemente al 1967. - In proposito occorre però, come indicato dall'art. 9/bis del DPR. 380/2001 e s.m.i. che gli interessati dimostrino tassativamente e con idonea ed ineccepibile

documentazione l'esistenza a tale data dell'immobile come attualmente, che al momento lo scrivente non è in grado di reperire.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Per quanto riferito dalla proprietaria in sede di sopralluogo, non esiste un regolamento condominiale, né tabelle millesimali; non è stato mai nominato un amministratore.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Nettuno (RM) - Via Andrea Sacchi n. 29, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Relativamente al presente immobile, certificato notarile ex art. 567 del cpc risulta incompleto; Si evidenzia però che il dante causa - sig. **** Omissis **** - dell'attuale proprietaria Esecutata risulta indicato con Estremi Anagrafici errati; invero nel certificato notarile il donante **** Omissis **** viene indicato come nato a Nettunia (RM) il 17/06/1940 con codice Fiscale: **** Omissis **** mentre nel relativo atto di Donazione (vds copia allegata) viene indicato come nato ad Anzio il 17/06/1940 con codice fiscale *****Omissis*****

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile è di esclusiva proprietà dell'Esecutata avendo ricevuto per Donazione Paterna

CONFINI

L'unità immobiliare confina con Via Andrea Sacchi, proprietà Fog. 39 p.la 818, proprietà fog. 39 p.la 815, proprietà foglio 39 p.la 819 sub 501 salvi se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	21,42 mq	31,00 mq	1,00	31,00 mq	4,00 m	Terra
Soppalco praticabile	4,00 mq	7,00 mq	0,20	1,40 mq	1,75 m	Soppalco
Totale superficie convenzionale:				32,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				32,40 mq		

Il locale è composto da un vano a piano terra della superficie utile interna di mq. 19,30 circa con retrostante un vano Wc con anti Wc per una superficie totale di mq. 2,12 circa con soppalco di mq. 4,00 circa

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/02/1995 al 06/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 819, Sub. 1 Categoria C2 Cl.5, Cons. 21 Rendita € 117,13
Dal 06/08/2022 al 06/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 819, Sub. 503 Categoria C2 Cl.5, Cons. 25 Rendita € 139,44

Le intestazioni catastali corrispondono a quelle reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	819	503		C2	5	25		139,44 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Essendo stata rilevata discordanza tra la planimetria in atti e lo stato dei luoghi, causa modifiche interne, si è provveduto alla Denuncia all'U.T.E. delle variazioni con procedura DOCFA approvata il 11/08/2022 al n. RM0354423 di protocollo a seguito della quale l'immobile ha assunto i nuovi dati censuari: fog. 39 p.lla 819 sub 503 (già sub1) categ. C/2, cl. 5, mq. 25 rendita € 139,44

PRECISAZIONI

Previa comunicazione alle parti Esecutate (Vds copie allegate) a me mezzo di missive RR. spedite dall'ufficio postale di Velletri il 21/04/2022 e successivo avviso a mezzo E-mail al nominato custode (avv. Manuela Comandini) il sottoscritto Esperto, il giorno 05/05/2022 alle ore 16,30 accedeva all'immobile pignorato; qui alla presenza dell'Esecutata e del Custode, si procedeva ai rilievi, planimetrici altimetrici e fotografici dell'immobile; se ne verificavano le caratteristiche intrinseche ed estrinseche onde dare chiare risposte ai quesiti posti dal giudice dell'esecuzione.

Preventivamente all'accesso lo scrivente si era munito di documentazione catastale - visure, estratto di mappa, planimetria immobile onde individuare compiutamente lo stesso.

Successivamente si accedeva in Nettuno presso l'Ufficio Tecnico comunale per ritiro copie, precedentemente richieste a mezzo PEC, della documentazione edilizia relativa all'immobile pignorato.

Successivamente il giorno 09/08/2022 alle ore 11 si accedeva nuovamente all'Ufficio Tecnico del comune di Nettuno previo appuntamento a mezzo Telefono, per chiarimenti in merito alla situazione urbanistica dell'immobile. -

PATTI

Dalla lettura dell'atto di donazione a favore dell'Esecutata - atto notaio *****Omissis***** dell'immobile pignorato, non si sono rilevati patti o condizioni particolari inerenti l'immobile pignorato.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo l'immobile era in buono stato conservativo

PARTI COMUNI

Dall'atto di provenienza, dalla documentazione catastale, dalla documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico comunale, non risultano parti ed impianti comuni relativamente al locale in esame.

Per quanto riguarda le parti comuni condominiali - area di sedime, strutture portanti, coperture - si fa quindi ampio riferimento a quanto previsto dal Codice Civile in materia.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento, giusto quanto riportato nella documentazione catastale ed ipotecaria, nonché da quanto accertato presso l'ufficio tecnico comunale, non risulta vi siano servitù, censi, livelli o usi civici a carico del locale pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è porzione di fabbricato ubicato nel centro storico di Nettuno, realizzato con struttura portante in muratura e solai in travi di ferro e laterizi e copertura a terrazzo.

Le pareti esterne del fabbricato risultano intonacate tinteggiate.

Pareti interne con camicia di rivestimento in pannelli di masonite tinteggiata bianca; tramezzi del bagno in pannelli di cartongesso; soppalco con travature orizzontali in ferro e pavimento in pannelli di legno; maiolicate le pareti del wc ed anti wc;

Pavimenti interni in lastre di cemento

Portoncino d'ingresso ad ante in legno massello.



Impianti.

-elettrico sottotraccia del tipo del tipo sfilabile;

- di riscaldamento mancante;

- idrico completo con adduzione di acqua da acquedotto comunale, con rubinetterie interne in ottone cromato del tipo leggero; scarichi in rete fognante comunale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava a disposizione dell'Esecutata.

All'interno dello stesso si rilevano scatole e cartelle di documenti che l'Esecutata dichiarava (vds relativo verbale di accesso) appartenersi alla Società **** Omissis **** (papà dell'Esecutata)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/02/1995 al 25/02/2022	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rossi Franco di Alatri	09/02/1995	13048	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II di Roma 2	13/03/1995	9088	5753
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo Fondiario
Iscritto a Roma 2 il 08/02/2016
Reg. gen. 5459 - Reg. part. 724
Quota: 1/1

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Importo: € 300.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 150.000,00

Rogante: Notaio Domenici Luca di Roma

Data: 05/02/2016

N° repertorio: 782

N° raccolta: 596

Note: NB. La stessa Ipoteca Grava anche su altri immobili di proprietà dell'altra Esecutata **** Omissis ****



Trascrizioni



- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 25/02/2022

Reg. gen. 9673 - Reg. part. 6969

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: N.B. Il Pignoramento di cui innanzi grava anche su altri immobili di proprietà **** Omissis **** anch'essa esecutata nella presente procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile giusta Delibera di Approvazione della Giunta Comunale n. 30 del 03/05/2013 ricade nel Piano Particolareggiato del Centro Storico (Borgo Medievale) - che prevede tra l'altro il Cambio di Destinazione d'uso alle condizioni come meglio indicate nella Delibera di cui si allega copia in unione a stralcio di grafici. (allegato 30)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è porzione di fabbricato realizzato in tempi "ab immemori" e comunque prima del 31-01-1940, data quest'ultima del primo deposito all'U.T.E della planimetria del locale. (vds allegato 23)

Da visura presso l'Ufficio Tecnico comunale, relativamente a detto immobile, è emerso la Pratica Edilizia n. AP/96 in ditta ***+*Omissis*****, inerente il rilascio di una Concessione Edilizia la n. 139/96 rilasciata il 30/04/1996 relativa alla ristrutturazione del locale pignorato. - Il progetto allegato alla stessa (vds copia allegata) prevedeva la modifica della porta di accesso, nonché la realizzazione del vano wc con anti wc ed il soppalco soprastante.

Rispetto al progetto di cui innanzi si evincono le seguenti difformità:

1) inversione dell'ingresso al vano wc ed anti wc;

2) realizzazione di una camicia sulle pareti perimetrali per la eliminazione dell'umidità risalente.

Tale difformità sono state comunque denunciate al comune dall'Esecutata in sede di Dichiarazione di fine lavori (vds copia allegata); in proposito, nel fascicolo edilizio non si sono comunque rilevate "obiezioni" da parte dell'Ufficio.



A proposito dell'eventuale sanabilità delle "opere difformi di cui innanzi", si osserva comunque quanto segue. Qual'ora oggi l'ufficio tecnico ritenga quanto dichiarato all'epoca dalla proprietaria come "opere abusive", a parere dello scrivente, trattandosi di opere che non comportano né aumenti di superficie utile, né aumenti di volumetrie, né cambi di destinazione d'uso, può richiedersi la sanabilità urbanistica delle opere abusive ai sensi degli art.li 36 e 37 del D.P.R. 380 del 2001 e s.m.i.

Ciò comporta la presentazione di una S.C.I.A. a Sanatoria al Comune previo versamento, ai sensi dell'art. 5 della legge 73/2010 (modifica dell'art. 6 del DPR. 380/2001) a titolo di oblazione una somma di €. 258,00, od in base al disposto della legge Regione Lazio n. 15/2008 che prevede però somme a titolo di oblazioni superiori. L'Ufficio Tecnico Comunale, riferiva che l'oblazione richiesta per la sanabilità di simili abusi ascende ad €. 1.000,00 giusto applicazione della Legge Regionale 15/2008.

Prima di attivare le procedure tecniche di "sanabilità o legittimità" innanzi ipotizzate dallo scrivente, o voglia procedere ad un cambio di destinazione d'uso del locale, è opportuno comunque che l'interessato, concordi l'eventuale iter delle stesse con l'ufficio tecnico comunale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI CENTRALE

Da quanto riferito dalla proprietaria Esecutata in sede di sopralluogo, non vi sono oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Piazza Salvatore Valeri n. 2, piano 1°
Appartamento in fabbricato di remota costruzione posto in zona centrale a ridosso del centro storico di Nettuno, composto di due camere, cucinetta, bagno, disimpegno e ripostiglio
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 647, Sub. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà per la quota di 4/5
Valore di stima del bene: € 43.240,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Nettuno (RM) - Piazza Salvatore Valeri n. 2, piano 1	47,00 mq	1.150,00 €/mq	€ 54.050,00	80,00%	€ 43.240,00
Valore di stima:					€ 43.240,00

Valore finale di stima: € 39.000,00

CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima adottato per le 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; ne caso da considerarsi discrete;
- 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 più che buone essendo l'immobile ubicato a poche decine di metri dal porto turistico della città;

3) dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia presso Agenzie Immobiliari in loco, oltre che verificati presso l'Osservatorio Immobiliare dell'agenzia del Territorio (O.M.I.); valori peraltro accertati anche presso siti internet (Immobiliare.it)

Ciò premesso la stima viene eseguita adottando il metodo: "STIMA PER CONFRONTO O COMPARATIVA" che consiste nell'applicare alla consistenza planimetrica dell'immobile oggetto di valutazione, un valore medio unitario derivato come da tabella che segue.

QUOTAZIONE PARAMETRICA - RESIDENZIALE

Comune di Nettuno – Zona Centrale

Fonte	Min. (€/mq)	Max (€/mq)	Media (€/mq)
O.M.I.	1.050,00	1.550,00	1.300,00
Agenzie	950,00	1.050,00	1.000,00
Valori Medi	2.000,00	1.300,00	1.150,00

Nel caso in esame, considerando le caratteristiche intrinseche, dell'appartamento e tenendo conto delle sofferenze del mercato immobiliare tuttora in corso, si ritiene congruo applicare un valore di €/mq 1.150,00 per cui si ha: -

Superficie commerciale convenzionale: mq. 47,00 x 1150,00 €/mq. = €. 54.050,00.

A tale importo, considerando la non chiara ed esplicita "situazione urbanistica" viene apportata una detrazione del 10%; per il valore dell'immobile sarà:

€. 54.050,00 - (54.050,00 x 0,10) = €. 48.645,00

Essendo l'Esecutata proprietaria dei 4/5 dell'intero il valore di tale quota sarà:

48.645,00 / 5 x 4 = €. 38.916,00 **da potersi arrotondare ad €. 39.000,00.**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Piazza Salvatore Valeri n. 2, piano 2
Appartamento in fabbricato di remota costruzione posto in zona a ridosso del centro storico di Nettuno, composto di due camere, cucinetta, bagno, disimpegno e ripostiglio
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 647, Sub. 4, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/5)
Valore di stima del bene: € 41.632,80

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Nettuno (RM) - Piazza Salvatore Valeri n. 2, piano 2	47,31 mq	1.100,00 €/mq	€ 52.041,00	80,00%	€ 41.632,80
Valore di stima:					€ 41.632,80

Valore finale di stima: € 39.000,00

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; ne caso da considerarsi discrete;
- 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 più che buone essendo l'immobile ubicato a poche decine di metri dal porto turistico della città;

3) dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia presso Agenzie Immobiliari in loco, oltre che verificati presso l'Osservatorio Immobiliare dell'agenzia del Territorio (O.M.I.); valori peraltro accertati anche presso siti internet (Immobiliare.it)

Ciò premesso la stima viene eseguita adottando il metodo: "STIMA PER CONFRONTO O COMPARATIVA" che consiste nell'applicare alla consistenza planimetrica dell'immobile oggetto di valutazione, un valore medio unitario derivato come da tabella che segue.

QUOTAZIONE PARAMETRICA - RESIDENZIALE

Comune di Nettuno – Zona Centrale

Fonte	Min. (€/mq)	Max (€/mq)	Media (€/mq)
O.M.I.	1.050,00	1.550,00	1.300,00
Agenzie	950,00	1.050,00	1.000,00
Valori Medi	2.000,00	1.300,00	1.150,00

Nel caso in esame, considerando le caratteristiche intrinseche, dell'appartamento e tenendo conto delle sofferenze del mercato immobiliare tuttora in corso, si ritiene congruo applicare un valore di €/mq 1.100,00 per cui si ha: -

Superficie commerciale convenzionale: mq. 47,31 x 1150,00 €/mq. = €. 54.406,50

A tale importo, considerando la non chiara ed esplicita "situazione urbanistica" viene apportata una detrazione del 10%; per il valore dell'immobile sarà:

€. 54.406,50 - (54.406,50 x 0,10) = €. 48.965,85

Essendo l'Esecutata proprietaria dei 4/5 dell'intero il valore di tale quota sarà:

48.965,85 / 5 x 4 = €. 39.172,68 **da potersi arrotondare ad €. 39.000,00.**

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Nettuno (RM) - Via Andrea Sacchi n. 29, piano Terra
Locale deposito con entrostante vano WC ed anti WC con soprastante soppalco
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 819, Sub. 503, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 41.310,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Magazzino Nettuno (RM) - Via Andrea Sacchi n. 29, piano Terra	32,40 mq	1.275,00 €/mq	€ 41.310,00	100,00%	€ 41.310,00
Valore di stima:					€ 41.310,00

Valore finale di stima: € 41.000,00

CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima adottato per le 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:

- delle caratteristiche intrinseche: quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di finitura, l'igienicità, la funzionalità ecc; ne caso da considerarsi discrete;
- 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 più che buone essendo l'immobile ubicato a poche decine di metri dal porto turistico della città; - zona Borgo Medievale

3) dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia presso Agenzie Immobiliari in loco, oltre che verificati presso l'Osservatorio Immobiliare dell'agenzia del Territorio (O.M.I.); valori peraltro accertati anche presso siti internet (Immobiliare.it)

Ciò premesso la stima viene eseguita adottando il metodo: "STIMA PER CONFRONTO O COMPARATIVA" che consiste nell'applicare alla consistenza planimetrica dell'immobile oggetto di valutazione, un valore medio unitario derivato come da tabella che segue.

QUOTAZIONE PARAMETRICA - GARAGE-MAGAZZINI

Comune di Nettuno - Zona Centrale

Fonte	Min. (€/mq)	Max. (€/mq)	Media (€/mq)
O.M.I.	700,00	1.050,00	875,00
Agenzie	1.000,00	1.500,00	1.250,00
Valori Medi	850,00	1.275,00	1.062,50

Nel caso in esame, considerando le caratteristiche intrinseche, del locale, tenendo conto della possibilità di cambio di destinazione d'uso dello stesso giusto indicazioni di Piano Particolareggiato, (vds allegato 30) si ritiene congruo applicare un valore di €/mq 1.275,00 per cui si ha:

- superficie commerciale convenzionale: mq. 32,40 x €/mq. = 1.275,00 = €. 41.310,00 che arrotondati ad **€. 41.000,00 rappresentano il valore a base d'asta dell'immobile.**

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 16/09/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Sciarra Sandro

ELENCO ALLEGATI:

LOTTE N. 1 e n. 2 - Appartamenti in P.za Salvatore Valeri n. 2

- 1) Avviso di sopralluogo a ****Omis****
- 2) Verbale di Sopralluogo del 05-05-2022
- 3) Verbale di Sopralluogo del 09-08-2022
- 4) Atto di acquisto a Favore dell'Esecutata del 2003
- 5) Acquisto quote per Sentenza di Divisione del 2007
- 6) Estratto di mappa catastale fog. 39 p.la 647
- 7) Plan. Cat. del 1992 app.to 647 sub 3 P.1° ante DOCFA di Var. (LOTTO 1)
- 8) Plan. Cat. del 1992 app.to 647 sub 4 P.2. (LOTTO 2)
- 9) Plan. Cat. dell'app.to 647 sub 3 Post Docfa (LOTTO 1)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- 10) Visura Storica Catastale App.to 647 sub 3 piano primo (LOTTO 1)
- 11) Visura Storica Catastale app.to 647 sub 4 (LOTTO 2)
- 12) Copia Denuncia opere edili del 1955 (LOTTI 1-2)
- 13) Nulla Osta Edilizio del 1955 (LOTTI 1-2)
- 14) Copia Progetto del 1955 (LOTTI 1-E 2)
- 15) Richiesta e rilascio abitabilità (LOTTI 1, 2)
- 16) Certificazione di inizio e fine lavori (LOTTI 1 E 2)
- 17) Grafico esplicativo con foto e norme di PRG LOTTO 1;
- 18) Grafico esplicativo con foto e norma di PRG- LOTTO 2



Elenco Allegati LOTTO n. 3- LOCALE IN Via Andrea Sacchi 29

- 19) Avviso di Sopralluogo ****Omissis****
- 20) Verbale di Sopralluogo del 05-05-2022
- 21) Atto di Proprietà Lotto 3 a favore dell'Esecutata
- 22) Estratto di Mappa catastale fog. 39 p.lla 819
- 23) Planimetria Catastale del 1940 – 819 sub 1 Lotto 3
- 24) Visura 819 sub 1 ante var. DOCFA
- 25) Concessione Edilizia di Ristrutturazione
- 26) Relazione di Ristrutturazione Lotto 3
- 27) Progetto di Ristrutturazione 1996 Lotto 3
- 28) Fine Lavori di Ristrutturazione Lotto 3
- 29) Copia Planimetria catastale aggiornata post Docfa (819 sub 503)
- 30) Norme di Piano Particolareggiato con stralcio Tavole Grafiche
- 31) Copia Grafico Esplicativo e Fotografie
- 32) Visura Storica Catastale Post Var DOCFA 819 sub 503 -Lotto 3



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Piazza Salvatore Valeri n. 2, piano 1
Appartamento in fabbricato di remota costruzione posto in zona a ridosso del centro storico di Nettuno, composto di due camere, cucinetta, bagno, disimpegno e ripostiglio, identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 647, Sub. 3, Categoria A/4, cl. 3, vani 3,5, rendita €. 262,10

L'immobile viene posto in vendita per la per il diritto di **piena proprietà della quota di 4/5**.

Destinazione urbanistica: Nel vigente Piano Regolatore del Comune di Nettuno, l'Immobile in oggetto ricade in "Zona C - Centrale"

La zona è peraltro soggetta al Vincolo Paesaggistico così come disciplinato dal Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

L'appartamento è stato realizzato in parziale difformità al progetto di cui al Nulla Osta Edilizio rilasciato il 09/08/1955 - Pratica Edilizia 217/55 =====

Prezzo base d'asta: € 39.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Piazza Salvatore Valeri n. 2, piano 2°
Appartamento in fabbricato di remota costruzione posto in zona a ridosso del centro storico di Nettuno, composto di due camere, cucinetta, bagno, disimpegno e piccolo balcone identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 647, Sub. 4, Categoria A/4, cl. 3, rendita 224,66

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di **piena proprietà per la quota di 4/5**

Destinazione urbanistica: Nel vigente Piano Regolatore del Comune di Nettuno, l'Immobile in oggetto ricade in "Zona C - Centrale"

La zona è peraltro soggetta al Vincolo Paesaggistico così come disciplinato dal Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

L'appartamento è stato realizzato in parziale difformità al progetto di cui al Nulla Osta Edilizio rilasciato il 09/08/1955 - Pratica Edilizia n. 217/55=====

Prezzo base d'asta: € 39.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Locale Magazzino ubicato a Nettuno (RM) - Via Andrea Sacchi n. 29, piano Terra
Locale deposito con entrostante vano WC ed anti WC con soprastante soppalco
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 819, Sub. 503, (già sub 1) Categoria C/2 cl. 5, mq. 21, rendita €. 117,13.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

Destinazione urbanistica: L'immobile giusta Delibera di Approvazione della Giunta Comunale n. 30 del 03/05/2013 ricade nel Piano Particolareggiato del Centro Storico (Borgo Medievale) - che prevede tra l'altro il Cambio di Destinazione d'uso per immobili al piano terra.

L'immobile è porzione di fabbricato realizzato in tempi "ab immori" - Da visura presso l'Ufficio Tecnico comunale, relativamente a detto immobile, è emerso la Pratica Edilizia n. AP/96 inerente il rilascio di una Concessione Edilizia la n. 139/96 rilasciata il 30/04/1996 relativa alla ristrutturazione del locale pignorato. -

Il progetto di ristrutturazione allegato alla stessa prevedeva la modifica della porta di accesso, nonché la realizzazione del vano wc con anti wc ed il soppalco soprastante.

Vi sono modeste difformità rispetto al progetto approvato

Prezzo base d'asta: € 41.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 63/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 39.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Piazza Salvatore Valeri n. 2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	4/5
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 647, Sub. 3, Categoria A/4, cl. 3, vani 3,5, rendita € 262,10	Superficie	47,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione e normalmente abitabile, anche se le rifiniture interne presentano i segni di degrado dovuti dal tempo trascorso dalla loro realizzazione.		
Descrizione:	Appartamento in fabbricato di remota costruzione posto in zona a ridosso del centro storico di Nettuno, composto di due camere, cucinetta, bagno, disimpegno e ripostiglio		
Vendita soggetta a IVA:	No		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 39.000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Piazza Salvatore Valeri n. 2, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	4/5
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 647, Sub. 4, Categoria A/4, cl. 3, vani 3, rendita €. 224,66	Superficie	47,31 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione e normalmente abitabile, anche se le rifiniture interne presentano i segni di degrado dovuti dal tempo trascorso dalla loro realizzazione.		
Descrizione:	Appartamento in fabbricato di remota costruzione posto in zona a ridosso del centro storico di Nettuno, composto di due camere, cucinetta, bagno, disimpegno e balconcino.		
Vendita soggetta a IVA:	No		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.000,00

Bene N° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via Andrea Sacchi n. 29, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 819, Sub. 503, (già sub 1) Categoria C2, cl. 5, mq. 25,00 rendita €. 139,44	Superficie	32,40 mq

Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'immobile era in buono stato conservativo
Descrizione:	Locale deposito con entrostante vano WC ed anti WC con soprastante soppalco
Vendita soggetta a IVA:	No

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - PIAZZA SALVATORE VALERI N. 2, P. 1°

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo Fondiario
Iscritto a Roma 2 il 08/02/2016
Reg. gen. 5459 - Reg. part. 724
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Notaio Domenici Luca di Roma
Data: 05/02/2016
N° repertorio: 782
N° raccolta: 596
Note: NB. La stessa Ipoteca Grava anche su altri immobili di proprietà dell'altra Esecutata **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 25/02/2022
Reg. gen. 9673 - Reg. part. 6969
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: N.B. Il Pignoramento di cui innanzi grava anche su altri immobili oltre che di proprietà **** Omissis **** anche su altro immobile di proprietà dell'esecutata **** Omissis ****

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - PIAZZA SALVATORE VALERI N. 2, P. 2°

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo Fondiario
Iscritto a Roma 2 il 08/02/2016
Reg. gen. 5459 - Reg. part. 724
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Notaio Domenici Luca di Roma
Data: 05/02/2016
N° repertorio: 782
N° raccolta: 596

Note: NB. La stessa Ipoteca Grava anche su altri immobili di proprietà dell'altra Esecutata **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 25/02/2022

Reg. gen. 9673 - Reg. part. 6969

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: N.B. Il Pignoramento di cui innanzi grava anche su altri immobili oltre che di proprietà ****

Omissis **** anche su altro immobile di proprietà dell'esecutata **** Omissis ****



BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA ANDREA SACCHI N. 29, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo Fondiario

Iscritto a Roma 2 il 08/02/2016

Reg. gen. 5459 - Reg. part. 724

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 150.000,00

Rogante: Notaio Domenici Luca di Roma

Data: 05/02/2016

N° repertorio: 782

N° raccolta: 596

Note: NB. La stessa Ipoteca Grava anche su altri immobili di proprietà dell'altra Esecutata **** Omissis ****



Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 25/02/2022

Reg. gen. 9673 - Reg. part. 6969

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: N.B. Il Pignoramento di cui innanzi grava anche su altri immobili di proprietà **** Omissis ****

anch'essa eseguita nella presente procedura.

