TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Centorrino Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 334/2021 del R.G.E.

promossa da

SIENA NPL 2018 S.R.L.
VIA PIEMONTE n. 38
ROMA

contro

[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 5

Premessa 5

Descrizione 5

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Eolo 2, scala D, int. 1 , scala scala D, interno 1, piano seminterrato 5

Bene N° 2 - Posto auto ubicato sul piazzale esterno dell'immobile sito a Nettuno (RM) - Via Eolo n. 2, scala D, piano T 5

Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Eolo n.2, edificio D, piano Interrato 5

Lotto 1 6

Completezza documentazione ex art. 567 6

Titolarità 6

Confini 6

Consistenza 6

Cronistoria Dati Catastali 7

Dati Catastali 7

Precisazioni 8

Patti 8

Stato conservativo 8

Parti Comuni 8

Servitù, censo, livello, usi civici 8

Caratteristiche costruttive prevalenti 8

Stato di occupazione 9

Provenienze Ventennali 9

Formalità pregiudizievoli 10

Normativa urbanistica 10

Regolarità edilizia 10

Vincoli od oneri condominiali 11

Lotto 2 11

Completezza documentazione ex art. 567 11

Titolarità 11

Confini 11

Consistenza 11

Cronistoria Dati Catastali 12

Dati Catastali 12

Precisazioni 12

Patti 12

Stato conservativo 13

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Parti Comuni 13
Servitù, censo, livello, usi civici 13
Caratteristiche costruttive prevalenti 13
Stato di occupazione 13
Provenienze Ventennali 13
Formalità pregiudizievoli 14
Normativa urbanistica 14
Regolarità edilizia 14
Vincoli od oneri condominiali 15
Lotto 3 15
Completezza documentazione ex art. 567 15
Titolarità 15
Confini 15
Consistenza 15
Cronistoria Dati Catastali 16
Dati Catastali 16
Precisazioni 16
Patti 16
Stato conservativo 17
Parti Comuni 17
Servitù, censo, livello, usi civici 17
Caratteristiche costruttive prevalenti 17
Stato di occupazione 17
Provenienze Ventennali 17
Formalità pregiudizievoli 18
Normativa urbanistica 18
Regolarità edilizia 19
Vincoli od oneri condominiali 19
Stima / Formazione lotti 19
Lotto 1 19
Lotto 2 20
Lotto 3 22
Riepilogo bando d'asta 25
Lotto 1 25
Lotto 2 25
Lotto 3 25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 334/2021 del R.G.E. 26
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 130.000,00 26

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 16.000,00 26
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 15.000,00 26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Eolo 2, scala D, int. 1 , scala scala D, interno 1, piano seminterrato 28
Bene N° 2 - Posto auto ubicato sul piazzale esterno dell'immobile sito a Nettuno (RM) - Via Eolo n. 2, scala D, piano T 28
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Eolo n.2, edificio D, piano Interrato 28

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 02/11/2021, il sottoscritto Geom. Centorrino Roberto, con studio in Corso della Repubblica, 43 - 00049 - Velletri (RM), email robertocentorrino@gmail.com, PEC robertocentorrino@pec.it, Tel. 06 97609323, , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/12/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Eolo 2, scala D, int. 1 , scala scala D, interno 1, piano seminterrato
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato sul piazzale esterno dell'immobile sito a Nettuno (RM) - Via Eolo n. 2, scala D, piano T
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Eolo n.2, edificio D, piano Interrato

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA EOLO 2, SCALA D, INT. 1 , SCALA D, INTERNO 1, PIANO SEMINTERRATO

Si tratta di un immobile facente parte di un fabbricato a maggior consistenza.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO SUL PIAZZALE ESTERNO DELL'IMMOBILE SITO A NETTUNO (RM) - VIA EOLO N. 2, SCALA D, PIANO T

Trattasi di posto auto scoperto posto all'esterno a ridosso dell'intero immobile, contrassegnato con il numero 55.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA EOLO N.2, EDIFICIO D, PIANO INTERRATO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Trattasi di posto auto posto al Piano Interrato dell'intero immobile contrassegnato con il n. 4

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Eolo 2, scala D, int. 1 , scala scala D, interno 1, piano seminterrato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [redacted]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento si trova al piano seminterrato, facente parte di una palazzina a ben più consistenza individuato con la lettera "D"; confina con l'appartamento della scala "B" interno 2, con la rampa del garage, con il vano scala ed il distacco verso arenile del Mar Tirreno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	97,38 mq	107,00 mq	1,00	107,00 mq	2,70 m	seminterrato
Terrazza	79,27 mq	81,64 mq	0,20	16,33 mq	0,00 m	semonterrato
			Totale superficie convenzionale:	123,33 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Superficie convenzionale complessiva:	123,33 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al **23/07/2002**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 31, Part. 2969, Sub. 117 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 889,60 Piano S1 Graffato 124
Dal **23/07/2002** al **13/08/2002**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 31, Part. 2969, Sub. 117 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 889,60 Piano S1 Graffato 124
Dal **18/08/2002** al **09/11/2015**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 31, Part. 2969, Sub. 117 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 Superficie catastale 125 mq Rendita € 882,46 Piano S1 Graffato 124

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	2969	117		A2	1	6,5	125 mq	822,46 €	S1	124

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale, in quanto tra lo stato dei luoghi e le precedenti planimetrie esiste differenza in quanto una parte che era ad uso non residenziale, è stata utilizzata per realizzare una camera da letto, un w.c. ed una cucina.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PRECISAZIONI

Al momento del sopralluogo, [redacted] mi attendeva all'esterno dell'immobile in quanto non è potuta entrare per scendere all'appartamento, perché era stata sostituita la serratura della porta d'ingresso. Ho suonato alla porta e mi apriva il [redacted]

PATTI

Non ci sono patti in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, al momento del sopralluogo si trova in mediocre stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù, censo, livello e usi civici in essere.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento oggetto di esecuzione è posto al piano seminterrato ed è parte integrante di un fabbricato a maggior consistenza. Il fabbricato risulta realizzato con struttura portante verticale in cemento armato, le tamponature perimetrali sono del tipo a cassa vuota in laterizi; i solai, sono del tipo prefabbricato in cemento armato e laterizi; la copertura è a terrazzo praticabile.
Pareti esterne:
Le facciate in mattoni di cortina, e di intonaco civile da riprendere in quanto il vento e la salsedine dal mare ha fatto scoppiare i ferri a ridosso degli intonaci, tinteggiatura;
Pavimenti interni:
In piastrelle di ceramica di colore vario in ogni vano compresi i w.c..
Pareti interne:
Intonaci civili tinteggiati nel soggiorno, nella cucina e nelle zone letto ad eccezione del w.c. dove sono presenti rivestimenti in maioliche di colore chiaro.
Infissi:
Portoncino d'ingresso in legno, porte interne del tipo in legno tamburato; finestre e porte finestre con infissi in legno.
Impianto elettrico

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Del tipo sfilabile regolarmente funzionante;
Impianto Idrico.
Completo nei vani bagno e cucina con adduzione di acqua da acquedotto comunale.
Apparecchi igienico-sanitari
In vetro-china bianchi del tipo medio con rubinetteria in ottone cromato del tipo pesante.
Riscaldamento
Con piastre radianti in alluminio alimentate da caldaia a gas metano con tubazioni in rame.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Al momento del sopralluogo, [redacted] mi attendeva all'esterno dell'immobile in quanto non è potuta entrare per scendere all'appartamento, perché era stata sostituita la serratura della porta d'ingresso. Ho suonato alla porta e mi apriva il [redacted] il quale mi faceva accedere ed entrava con me anche la [redacted] Nel corso del sopralluogo con [redacted] esecutata si procedeva insieme ed un mio collaboratore alla misurazione dell'intero appartamento e scattando delle fotografie.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 23/12/1981 al 23/07/2002	[redacted]	**COMPRAVENDITA**

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio POLITI	23/12/1981	4161	

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio di Roma 2	05/01/1982	257	225

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 23/07/2002	[redacted]	**COMPRAVENDITA**

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio PANTANO VALERIO	23/07/2002	51759	13356

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Agenzia del Territorio di Roma 2	26/07/2002	32994	23224
Registrazione			
Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di 14/01/2013 aggiornate al 11/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **domanda giudiziale di scioglimento di comunione**
  Trascritto a Agenzia delle Entrate di Roma 2 il 14/01/2013
  Reg. gen. 1674 - Reg. part. 1235
  A favore d[redacted]
  Formalità a carico dell'acquirente
- **pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Agenzia delle Entrate di Roma 2 il 09/09/2021
  Reg. gen. 49148 - Reg. part. 35626
  A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L.
  Contro[redacted]
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Tale immobile ricade nel Piano Regolatore Generale del Comune di Nettuno in Zona G1 - Zona mista - Art. 19 delle N.T.A. del Comune di Nettuno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Tale immobile risulta essere realizzato con Concessione n. 16/99 del 20 Gennaio 1999 e successivo rilascio di Concessione in variante con Determina Dirigenziale prot. n. 553 del 19/06/2001 concessione n. 16/99 - VCO/2001 del 26/06/2001. Al momento del sopralluogo, si evinceva che la destinazione interna dell'immobile è differente sia dalla Concessione in variante, sia dalla Licenza originaria.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Esistono oneri condominiali arretrati da definire con l'Amministratore del condominio.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato sul piazzale esterno dell'immobile sito a Nettuno (RM) - Via Eolo n. 2, scala D, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [redacted] Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Tale posto auto confina da una parte con l'immobile, ai lati con i posti auto scoperti contrassegnati con i numeri 54 e 56, e da altra parte con strada denominata Via Eolo.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	10,11 mq	11,12 mq	1,00	11,12 mq	0,00 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	11,12 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	11,12 mq		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **19/10/2001** al **23/07/2022**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 31, Part. 2969, Sub. 72 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11 Superficie catastale 11 mq Rendita € 52,27 Piano T
Dal **23/07/2022** al **03/12/2021**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 31, Part. 2969, Sub. 72 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11 Superficie catastale 11 mq Rendita € 52,27 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	2969	72		C6	1	11	11 mq	52,27 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Al momento del sopralluogo non era possibile parcheggiare per [redacted] (esecutata), in quanto il posto auto scoperto era utilizzato dal ex coniuge [redacted]

PATTI

Non ci sono patti in essere.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STATO CONSERVATIVO

Il posto auto si trovava al momento del sopralluogo in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù, censo, livelli e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di posto auto scoperto realizzato con basamento di bitume (asfalto), delimitato da strisce orizzontali di colore giallo e identificato con il n. 55 posto sulla parete verticale dell'intero immobile con cartellonistica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Tale posto auto scoperto risulta essere utilizzato dal [redacted]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **23/12/1981** al **23/07/2022**	[redacted]	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio POLITI	23/12/1981	4161	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia del Territorio di Roma 2	05/01/1982	257	225
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal 23/07/2022	[redacted]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio PANTANO VALERIO	23/07/2002	51759	13356
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Roma 2	26/07/2002	32994	23224
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **domanda giudiziale di scioglimento di comunione**
  Trascritto a Agenzia delle Entrate di Roma 2 il 14/01/2013
  Reg. gen. 1674 - Reg. part. 1235
  A favore [redacted]
  Contr[redacted]
  Formalità a carico dell'acquirente
- **pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Agenzia delle Entrate di Roma 2 il 09/09/2021
  Reg. gen. 49148 - Reg. part. 35626
  A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L.
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Tale posto auto scoperto ricade nel Piano Regolatore Generale del Comune di Nettuno in Zona G1 - Zona mista - Art. 19 delle N.T.A. del Comune di Nettuno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Tale posto auto scoperto risulta essere realizzato con Concessione n. 16/99 del 20 Gennaio 1999 e successivo rilascio di Concessione in variante con Determina Dirigenziale prot. n. 553 del 19/06/2001 concessione n.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

16/99 - VCO/2001 del 26/06/2001.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Eolo n.2, edificio D, piano Interrato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Tale posto auto coperto, facente parte di una palazzina a maggior consistenza confina da una parte con parete verticale di delimitazione, ai lati confina con i posti auto coperti con i numeri 3 e 5 e la restante parte è la zona di manovra e passaggio delle auto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto macchina singola	16,42 mq	16,42 mq	1,00	16,42 mq	2,50 m	Interrato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Totale superficie convenzionale:	16,42 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	16,42 mq	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **19/10/2001** al **23/07/2002**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 31, Part. 2969, Sub. 21 Categoria C6 Cl.2, Cons. 18 Rendita € 100,40 Piano Interrato
Dal **23/07/2002** al **03/12/2021**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 31, Part. 2969, Sub. 21 Categoria C6 Cl.2, Cons. 18 Superficie catastale 18 mq Rendita € 100,40

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	2969	21		C6		18	18 mq	100,4 €	Interrato	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Non ci sono precisazione da fare.

PATTI

Non ci sono patti in essere.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo, lo stato conservativo del posto auto coperto si trova in mediocre stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù, censo, livello e usi civici in essere.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto coperto risulta essere realizzato in cemento industriale e delimitato anch'esso da strisce gialle orizzontali e identificato con il numero 4 di colore nero, posto sulla parete verticale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Tale posto auto risulta essere utilizzato dal [redacted]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/12/1981 al 23/07/2002	[redacted]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio POLITI	23/12/1981	4161	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Roma 2	05/01/1982	257	225
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal 23/07/2022	[redacted]	COMPRAVENDITA		
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio PANTANO VALERIO	23/07/2002	51759	13356
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Roma 2	26/07/2002	32994	23224
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **domanda giudiziale di scioglimento di comunione**
  Trascritto a Agenzia delle Entrate di Roma 2 il 14/01/2013
  Reg. gen. 1674 - Reg. part. 1235
  A favore [redacted]
  Contro [redacted]
  Formalità a carico dell'acquirente
- **pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Agenzia delle Entrate di Roma 2 il 09/09/2021
  Reg. gen. 49148 - Reg. part. 35626
  A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L.
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Tale posto auto coperto ricade nel Piano Regolatore Generale del Comune di Nettuno in Zona G1 - Zona mista - Art. 19 delle N.T.A. del Comune di Nettuno.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

REGOLARITÀ EDILIZIA

Tale posto auto coperto risulta essere realizzato con Concessione n. 16/99 del 20 Gennaio 1999 e successivo rilascio di Concessione in variante con Determina Dirigenziale prot. n. 553 del 19/06/2001 concessione n. 16/99 - VCO/2001 del 26/06/2001.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od 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) - Via Eolo 2, scala D, int. 1 , scala scala D, interno 1, piano seminterrato

Si tratta di un immobile facente parte di un fabbricato a maggior consistenza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 2969, Sub. 117, Categoria A2, Graffato 124Valore di stima del bene: € 170.000,00

- DETERMINAZIONE DEL VALORE CON METODO SINTETICO

In base alle predette considerazioni si è determinato un "prezzo medio unitario" del parametro di valutazione della consistenza immobiliare, ricavato dividendo i valori di beni simili oggetto di recenti compravendite per i rispettivi metri quadrati; pertanto si valuta come segue:
- appartamento per civile abitazione posto al piano seminterrato, distinta al N.C.E.U. foglio 31, particella 2969, sub 117, categoria A/2
Superf. Convenz. Commer. mq. 123,33 x €. 1.500,00 = €. 173,000,00

- DETERMINAZIONE DEL VALORE CON METODO ANALITICO

Stante l'ubicazione, la consistenza, e lo stato di conservazione, per l'immobile in oggetto, si può ipotizzare la seguente rendita lorda (€.600,00 mese):
- per il lotto - rendita lorda annua: €. 7.200,00

Dalle predette rendite lorde, vanno apportate le seguente detrazioni percentuali per:
a) lavori periodici di ordinaria manutenzione: media annua: 2%
b) sfitto ed insolvibilità: media annua 5%
c) quota ammortamento: media annua 3%
d) imposizioni fiscali: 20%
Sommano percentuali di detrazione: 30%
Da ciò si deduce quindi la seguente rendita lorda:
- rendita netta annua: €. 5.040,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Capitalizzando quindi i predetti valori al tasso medio d'investimento per bene simili del 3,00% si hanno i seguenti valori capitali: di €. 168.000,00

Mediando quindi i due valori, quello ottenuto con metodo sintetico e quello ottenuto con metodo analitico si avrà

si avrà: (€. 173.000,00 + €. 168.000,00) : 2 = €. 170.500,00. Arrotondando tale valore avremo una somma pari ad € 170.000,00 che rappresenta il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Nettuno (RM) - Via Eolo 2, scala D, int. 1 , scala scala D, interno 1, piano seminterrato	123,33 mq	0,00 €/mq	€ 170.000,00	100,00%	€ 170.000,00
				Valore di stima:	€ 170.000,00

Valore di stima: € 170.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per vari abusi all'interno dell'immobile, come da planimetrie allegate.	40000,00	€

***Valore finale di stima:* € 130.000,00**

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Inoltre tale prezzo di stima, è stato deprezzato in quanto all'interno dell'immobile risultano vari abusi, quali tramezzi demoliti e realizzati ed inoltre un cambio di destinazione d'uso.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato sul piazzale esterno dell'immobile sito a Nettuno (RM) - Via Eolo n. 2, scala D, piano T

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Trattasi di posto auto scoperto posto all'esterno a ridosso dell'intero immobile, contrassegnato con il numero 55.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 2969, Sub. 72, Categoria C6Valore di stima del bene: € 16.000,00
- DETERMINAZIONE DEL VALORE CON METODO SINTETICO
In base alle predette considerazioni si è determinato un "prezzo medio unitario" del parametro di valutazione della consistenza immobiliare, ricavato dividendo i valori di beni simili oggetto di recenti compravendite per i rispettivi metri quadrati; pertanto si valuta come segue:
- posto auto scoperto posto al piano terra, distinta al N.C.E.U. foglio 31, particella 2969, sub 72, categoria C/6
Superf. Convenz. Commer. mq. 11,12 x €. 1.200,00 = €. 13.344,00 x 0.60 = € 8.006,40

- DETERMINAZIONE DEL VALORE CON METODO ANALITICO
Stante l'ubicazione, la consistenza, e lo stato di conservazione, per l'immobile in oggetto, si può ipotizzare la seguente rendita lorda (€ 120,00 mese):
- per il lotto - rendita lorda annua: €. 1.440,00
Dalle predette rendite lorde, vanno apportate le seguente detrazioni percentuali per:
a) lavori periodici di ordinaria manutenzione: media annua: 2%
b) sfitto ed insolvibilità: media annua 5%
c) quota ammortamento: media annua 3%
d) imposizioni fiscali: 20%
Sommano percentuali di detrazione: 30%
Da ciò si deduce quindi la seguente rendita lorda:
- rendita netta annua: €. 864,00
Capitalizzando quindi i predetti valori al tasso medio d'investimento per bene simili del 3,50% si hanno i seguenti valori capitali: di €. 24.685,71
Mediando quindi i due valori, quello ottenuto con metodo sintetico e quello ottenuto con metodo analitico si avrà
si avrà: (€. 8.006,40 + €. 24.685,71) : 2 = €. 16.346,06. Arrotondando tale valore avremo una somma pari ad € 16.000,00 che rappresenta il più probabile valore di mercato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Posto auto Nettuno (RM) - Via Eolo n. 2, scala D, piano T	11,12 mq	0,00 €/mq	€ 16.000,00	100,00%	€ 16.000,00
				Valore di stima:	€ 16.000,00

Valore di stima: € 16.000,00

Valore finale di stima: **€ 16.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del posto auto scoperto, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Posto auto coperto ubicato a Nettuno (RM) - Via Eolo n.2, edificio D, piano Interrato
Trattasi di posto auto posto al Piano Interrato dell'intero immobile contrassegnato con il n. 4
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 2969, Sub. 21, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 15.000,00
- DETERMINAZIONE DEL VALORE CON METODO SINTETICO
In base alle predette considerazioni si è determinato un "prezzo medio unitario" del parametro di valutazione della consistenza immobiliare, ricavato dividendo i valori di beni simili oggetto di recenti compravendite per i rispettivi metri quadrati; pertanto si valuta come segue:
- posto auto coperto posto al piano interrato, distinta al N.C.E.U. foglio 31, particella 2969, sub 72, categoria C/6
Superf. Convenz. Commer. mq. 16,42 x €. 1.200,00 = €. 19.704,00 x 0.60 = € 11.822,40

- DETERMINAZIONE DEL VALORE CON METODO ANALITICO
Stante l'ubicazione, la consistenza, e lo stato di conservazione, per l'immobile in oggetto, si può ipotizzare la seguente rendita lorda (€ 90,00 mese):
- per il lotto - rendita lorda annua: €. 1.080,00
Dalle predette rendite lorde, vanno apportate le seguente detrazioni percentuali per:
a) lavori periodici di ordinaria manutenzione: media annua: 2%
b) sfitto ed insolvibilità: media annua 5%
c) quota ammortamento: media annua 3%
d) imposizioni fiscali: 20%
Sommano percentuali di detrazione: 30%
Da ciò si deduce quindi la seguente rendita lorda:
- rendita netta annua: €. 648,00
Capitalizzando quindi i predetti valori al tasso medio d'investimento per bene simili del 3,50% si hanno i seguenti valori capitali: di €. 18.514,29
Mediando quindi i due valori, quello ottenuto con metodo sintetico e quello ottenuto con metodo analitico si avrà
si avrà: (€. 11.822,40 + €. 18.514,29) : 2 = €. 15.168,35. Arrotondando tale valore avremo una somma pari ad € 15.000,00 che rappresenta il più probabile valore di mercato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Posto auto Nettuno (RM) - Via	16,42 mq	0,00 €/mq	€ 15.000,00	100,00%	€ 15.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Eolo n.2, edificio D, piano Interrato			
		Valore di stima:	€ 15.000,00

Valore di stima: € 15.000,00

***Valore finale di stima:* € 15.000,00**

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.
Inoltre tale prezzo di stima, è stato deprezzato in quanto all'interno dell'immobile risultano vari abusi, quali tramezzi demoliti e realizzati ed inoltre un cambio di destinazione d'uso.

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 31/03/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Centorrino Roberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 03/03/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto notorio (Aggiornamento al 03/03/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 03/03/2022)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visure catastali (Aggiornamento al 03/03/2022)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 03/03/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 03/03/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verifica confine demanio (Aggiornamento al 03/03/2022)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ✓ N° 1 Altri allegati - Testata progetto (Aggiornamento al 03/03/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Testata progetto allegata alla concessione (Aggiornamento al 03/03/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria allegata alla concessione (Aggiornamento al 03/03/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria allegata alla testata progetto (Aggiornamento al 03/03/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Concessione n. 16-99 V.C.O-2001 (Aggiornamento al 03/03/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetrie di confronto (Aggiornamento al 03/03/2022)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Eolo 2, scala D, int. 1 , scala scala D, interno 1, piano seminterrato
  Si tratta di un immobile facente parte di un fabbricato a maggior consistenza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 2969, Sub. 117, Categoria A2, Graffato 124 Destinazione urbanistica: Tale immobile ricade nel Piano Regolatore Generale del Comune di Nettuno in Zona G1 - Zona mista - Art. 19 delle N.T.A. del Comune di Nettuno.

Prezzo base d'asta: **€ 130.000,00**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato sul piazzale esterno dell'immobile sito a Nettuno (RM) - Via Eolo n. 2, scala D, piano T
  Trattasi di posto auto scoperto posto all'esterno a ridosso dell'intero immobile, contrassegnato con il numero 55.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 2969, Sub. 72, Categoria C6 Destinazione urbanistica: Tale posto auto scoperto ricade nel Piano Regolatore Generale del Comune di Nettuno in Zona G1 - Zona mista - Art. 19 delle N.T.A. del Comune di Nettuno.

Prezzo base d'asta: **€ 16.000,00**

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Posto auto coperto ubicato a Nettuno (RM) - Via Eolo n.2, edificio D, piano Interrato
  Trattasi di posto auto coperto posto al Piano Interrato dell'intero immobile contrassegnato con il n. 4 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 2969, Sub. 21, Categoria C6 Destinazione urbanistica: Tale posto auto coperto ricade nel Piano Regolatore Generale del Comune di Nettuno in Zona G1 - Zona mista - Art. 19 delle N.T.A. del Comune di Nettuno.

Prezzo base d'asta: **€ 15.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 334/2021 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 130.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via Eolo 2, scala D, int. 1 , scala scala D, interno 1, piano seminterrato		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 2969, Sub. 117, Categoria A2, Graffato 124	**Superficie**	123,33 mq
Stato conservativo:	L'immobile, al momento del sopralluogo si trova in mediocre stato di conservazione.		
Descrizione:	Si tratta di un immobile facente parte di un fabbricato a maggior consistenza.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 16.000,00

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via Eolo n. 2, scala D, piano T		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Posto auto ubicato sul Piazzale esterno dell'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 2969, Sub. 72, Categoria C6	**Superficie**	11,12 mq
Stato conservativo:	Il posto auto si trovava al momento del sopralluogo in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di posto auto scoperto posto all'esterno a ridosso dell'intero immobile, contrassegnato con il numero 55.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 15.000,00

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via Eolo n.2, edificio D, piano Interrato		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 2969, Sub. 21, Categoria C6	**Superficie**	16,42 mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo, lo stato conservativo del posto auto coperto si trova in mediocre stato di conservazione.
Descrizione:	Trattasi di posto auto coperto posto al Piano Interrato dell'intero immobile contrassegnato con il n. 4
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA EOLO 2, SCALA D, INT. 1 , SCALA SCALA D, INTERNO 1, PIANO SEMINTERRATO

Trascrizioni

- **domanda giudiziale di scioglimento di comunione**
  Trascritto a Agenzia delle Entrate di Roma 2 il 14/01/2013
  Reg. gen. 1674 - Reg. part. 1235
  A favore [redacted]
  Contro [redacted]
  Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO SUL PIAZZALE ESTERNO DELL'IMMOBILE SITO A NETTUNO (RM) - VIA EOLO N. 2, SCALA D, PIANO T

Trascrizioni

- **domanda giudiziale di scioglimento di comunione**
  Trascritto a Agenzia delle Entrate di Roma 2 il 14/01/2013
  Reg. gen. 1674 - Reg. part. 1235
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 3 - POSTO AUTO COPERTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA EOLO N.2, EDIFICIO D, PIANO INTERRATO

Trascrizioni

- **domanda giudiziale di scioglimento di comunione**
  Trascritto a Agenzia delle Entrate di Roma 2 il 14/01/2013
  Reg. gen. 1674 - Reg. part. 1235
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Formalità a carico dell'acquirente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009