

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Sambucci Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 140/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 140/2025 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 255.000,00	13

All'udienza del 22/07/2025, il sottoscritto Geom. Sambucci Mauro, con studio in Vicolo Giorgi, 24 - 00049 - Velletri (RM), email sambuccimauro@tiscali.it, PEC mauro.sambucci@geopec.it, Tel. 06 9632974, Fax 06 9632974, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/08/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Passo del Muraglione n. 14, piano S1-T-1

Trattasi di un porzione di villetta bifamiliare sita nel Comune di Nettuno in Via Passo del Muraglione n. 14.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Passo del Muraglione n. 14, piano S1-T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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:

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Per questo punto vedere la relazione del custode giudiziario.

CONFINI

La porzione di villetta bifamiliare in oggetto confina a sud con la particella 89, a nord con via Passo del Muraglione - particella 644, ad est con via Passo della Cisa - particella 622, ad ovest con il sub 501, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Villino	64,72 mq	67,83 mq	1,00	67,83 mq	2,70 m	S1
Cantina (Cucina)	18,95 mq	21,40 mq	0,60	12,84 mq	2,70 m	S1
Villino	40,79 mq	53,08 mq	1,00	53,08 mq	2,70 m	PT
Terrazza	17,12 mq	19,32 mq	0,25	4,83 mq	0,00 m	PT
Porticato	7,64 mq	8,49 mq	0,45	3,82 mq	0,00 m	PT
Cortile	502,00 mq	502,00 mq	0,18	90,36 mq	0,00 m	PT
Locale caldaia	0,95 mq	1,47 mq	0,20	0,29 mq	2,30 m	PT
Soffitta	8,52 mq	13,03 mq	0,33	4,30 mq	2,00 m	P1
Soffitta	21,63 mq	26,47 mq	0,33	8,74 mq	2,00 m	P1
Totale superficie convenzionale:				246,09 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				246,09 mq		

Durante il sopralluogo effettuato è stata riscontrata la presenza di un garage al piano seminterrato realizzato in assenza di alcun titolo edilizio autorizzativo, così come il cambio d'uso allo stesso piano seminterrato e il cambio d'uso da cantina a residenziale (Cucina), che dovrà essere ripristinato lo stato come da progetto. Il garage, data la sua irregolarità edilizia, non viene conteggiata la superficie, mentre il locale cantina, attualmente destinato a cucina, viene indicato come locale accessorio. Inoltre, da riscontri effettuati, risulta un ampliamento al vano soffitta rispetto al grafico allegato alla Concessione Edilizia in Variante n. 551/2000. Quest'ultimo abuso può essere regolarizzato con S.C.I.A. in Sanatoria previo pagamento della sanzione pecuniaria, ed eventuali altri oneri, i quali importi saranno determinati dal Comune di Nettuno. Per l'immobile in oggetto è stata presentata istanza di condono, ai sensi della Legge 326/03 e s.m.i., n. pratica 1974, in data 10/12/2004, protocollo n.

28084, per la parziale chiusura del porticato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/05/2001 al 30/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 616, Sub. 1 Categoria A7 Cl.4, Cons. 4 Rendita € 774,69 Piano S1-T-1
Dal 31/05/2002 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 616, Sub. 1 Categoria A7 Cl.4, Cons. 4 Rendita € 754,03 Piano S1 - T - 1
Dal 14/08/2002 al 09/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 616, Sub. 1 Categoria A7 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 63,00 mq Rendita € 754,03 Piano S1 - T - 1

Si precisa che nella visura catastale non è presente il nominativo del Sig. **** Omissis **** quale comproprietario e marito dell'esecutata e pertanto deve essere aggiornata la ditta catastale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	616	1		A7	4	4	63 mq	754,03 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

E' stata accertata la non corrispondenza tra lo stato catastale e lo stato attuale in quanto non risulta ancora effettuata la variazione catastale per la parziale chiusura del porticato, come da domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 326/2003. Inoltre, in sede di sopralluogo si è riscontrata la presenza di un garage interrato nell'area di pertinenza del fabbricato e il parziale cambio di destinazione del locale, situato allo stesso piano, da cantina a cucina e dell'ampliamento del locale soffitta e del w.c. al piano primo. Per dette difformità riscontrate

il sottoscritto non ha provveduto alla presentazione, tramite procedura PREGEO, all'inserimento in mappa del garage, e a depositare le variazioni catastali, con procedura DOCFA sia dell'immobile principale che del garage.

PRECISAZIONI

Lo scrivente, onde accertarsi dell'ubicazione e dell'esatta individuazione del bene pignorato, provvedeva al reperimento estratto di mappa e planimetrie catastali oltre a visure degli immobili suddetti. Successivamente previo avviso concordato con il custode giudiziario il Sig. Maurizio Cuccaddu effettuava sopralluogo in data 17/09/2025 alle ore 10:00.

Nel giorno ed ora fissate procedeva, alla presenza dell'esecutata, all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento ad effettuare rilievi fotografici, planimetrici ed altimetrici, onde verificarne l'effettiva consistenza, lo stato di manutenzione e l'esatta rispondenza con le planimetrie acquisite presso il Comune di Nettuno e quelle catastali, al fine di valutare le caratteristiche di conformità necessarie per dare chiare risposte ai quesiti posti dal Sig. giudice dell'esecuzione.

Al termine dei rilievi veniva redatto regolare verbale che il sottoscritto allega alla presente.

PATTI

L'unità immobiliare è occupata dagli esecutati.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in un modesto stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Da quanto riportato dagli esecutati e dal sopralluogo effettuato non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da quanto riportato nelle Concessioni Edilizie non si evince la presenza di servitù, censi, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURE

Il fabbricato di cui è parte integrante l'unità immobiliare pignorata risulta realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature perimetrali del tipo a cassa vuota, con finitura esterna intonacata e tinteggiata.

PARETI ESTERNE

Il fabbricato risulta essere rifinito esternamente tinteggiato di color giallo ocra antichizzato rifinito alla spugna, mentre i i solai di gronda, la zoccolatura a terra è di colore marrone. Le colonne dei porticati sono rifinite con mattoncini sabbati.

PAVIMENTI

In piastrelle di ceramica di dimensioni cm. 30 x 30 in tutti i vani di color finto cotto, compreso il bagno del piano seminterrato. Il bagno del piano terra in piastrelle di ceramica delle dimensioni 20 x 20 di colore grigio, mentre al bagno al piano primo sono di color beige. La scala interna è rifinita con soglie del tipo trani. Il pavimento del portico, del marciapiede e del terrazzo sono delle dimensioni 10 x 205 di colore mattone, rifinito con soglie del tipo trani;

PARETI INTERNE

Intonaci civili tinteggiati in tutti i vani; Al bagno al piano seminterrato sono presenti maioliche di color bianco sporco delle dimensioni 20 x 20 con greche, mentre nel bagno al piano terra sempre delle dimensioni 20 x 20 di colore grigio in parte in tinta unita ed in parte con mattonelle striate, sempre con greca. Nel bagno al piano primo è presente sempre maiolicato di dimensioni 20 x 20 di varie coloriture; Nel locale cucina sono presenti maioliche delle dimensioni 20 x 20 di color bianco sporco.

INFISSI

Portone d'ingresso all'unità immobiliare blindato di colore marrone; porte interne in legno tipo tamburate; alle finestre infisso a vetri in alluminio e persiane in alluminio di colore verde all'esterno.

IMPIANTO ELETTRICO

Sottotraccia: regolamentare per l'epoca di realizzazione.

IMPIANTO IDRICO

Completo nei vani bagno e nell'angolo cottura con adduzione di acqua da acquedotto comunale e scarichi in fogna privata condominiale.

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

RISCALDAMENTO

Presente con caldaia esterna posta nel vano caldaia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore la Sig.ra **** Omissis **** e dal coniuge Sig. **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F.: **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/02/2002 al 09/12/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Terzi Vittorio##	07/02/2002	14349	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	16/02/2002	4347	

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 18/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Roma il 27/02/2008
Reg. gen. 15630 - Reg. part. 8578
Quota: 1/1
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Pignoramento Immobiliare** derivante da Esecuzione Immobiliare
Iscritto a Velletri il 11/03/2025
Reg. gen. 13103 - Reg. part. 2613
Quota: 1/1
Importo: € 193.986,24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'area in cui ricade l'intero edificio, di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte integrante, nel "Consorzio Cioccati" Costituito con atto del **** Omissis ****, presso Notaio **** Omissis ****, con sede in Sede sociale Via Passo della Futa, 19 Nettuno (Roma).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile, di cui l'unità immobiliare in oggetto che ne forma parte integrante, è stato realizzato giusta Concessione Edilizia n. 551/2000 del 09/11/2000, Posizione n. 9044 e successiva Concessione Edilizia in Variante n. 551/2000 del 24/08/2001 - V.C.O./2001.

Per lo stesso immobile è stata presentata istanza di condono, ai sensi della Legge 326/03 e s.m.i., n. pratica

1974 presentata in data 10/12/2004, protocollo n. 28084. Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Sanatoria Edilizia del Comune di Nettuno, si è riscontrato che all'interno del fascicolo non è stata depositata alcuna documentazione integrativa. Al fine del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria è necessario depositare la documentazione integrativa che ammonta a circa €. 15.000,00 (Quindicimila/00).



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



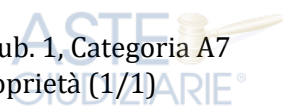
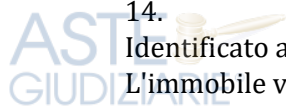
Come dichiarato dagli esecutati l'immobile in oggetto è parte integrante del consorzio denominato "Cioccati" e l'amministratore è il Sig. Rossi Paolo e che l'importo annuale delle spese è di €. 150,00 circa.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI



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

- Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Passo del Muraglione n. 14, piano S1-T-1
Trattasi di un porzione di villetta bifamiliare sita nel Comune di Nettuno in Via Passo del Muraglione n. 14.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 616, Sub. 1, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 344.526,00
Da un indagine di mercato effettuata nei luoghi e considerando immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche è emerso che il valore medio al Mq è pari ad € 1.400,00. E' da considerare che l'immobile attualmente è in un modesto stato di conservazione, come si evince dalla documentazione fotografica allegata.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Nettuno (RM) - Via Passo del Muraglione n. 14, piano S1-T-1	246,09 mq	1.400,00 €/mq	€ 344.526,00	100,00%	€ 344.526,00
				Valore di stima:	€ 344.526,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	20,00	%

Valore finale di stima: € 255.000,00

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;
- 2) delle caratteristiche estrinseche del medesimo, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi pubblici di acqua, luce, telefono, trasporti, collegamenti viari con i centri economici del circondario ecc; nel caso sono da considerarsi buone;
- 3) dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia presso Agenzie Immobiliari in loco, (Tecnocasa, Toscano Immobiliare - Grimaldi) oltre che verificati presso l'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'agenzia del Territorio Tanto premesso, la stima viene eseguita adottando il seguente metodo:

DETERMINAZIONE DEL VALORE CON IL METODO SINTETICO

in base al parametro "metro quadrato". Tale metodo consiste nell'applicare alla consistenza planimetrica dell'immobile oggetto di valutazione, un valore medio unitario derivato come da tabella che segue. Quanto ai valori riferiti alle indagini di mercato, riportati in tabella, si precisa che sono stati desunti "in loco" e su riviste specializzate prendendo a campione proposte di compravendita, e non vendite effettive, e pertanto si è applicato, prima dello inserimento uno sconto percentuale pari al 10% per riduzione di offerta derivante da accordo tra le parti.

QUOTAZIONE PARAMETRICA - RESIDENZIALE Comune di Nettuno -

Fonte Min.€/mq Max (€/mq) Media (€/mq)

O.M.I. 1.300,00 1.900,00 1.600,00

Agenzie 1.200,00 1.750,00 1.475,00

Valori Medi 1.250,00 1.825,00 1.537,50

Considerato un valore medio di € 1.537,50 al mq, il valore dell'immobile sarà pari ad €. 378.363,37 (246,09 mq x €. 1.537,50 €/mq), arrotondati ad €. 378.300,00.

A detto valore viene detratto il 20%, considerate le irregolarità riscontrate e quindi da ripristinare mediante demolizione. Inoltre va' ripristinata la destinazione dell'attuale cucina all'originaria cantina e la sistemazione dell'apliamento del sottotetto con richiesta al Comune di Nettuno di sanatoria tramite S.C.I.A. ai sensi del D.P.R. e s.m.i..

Inoltre dovrà essere completata, con la docuemntazione richiesta dallo stesso comune, la pratica di condono ai sensi della Legge 326/03 e s.m.i., n. pratica 1974 presentata in data 10/12/2004, protocollo n. 28084, al fine del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, comprese spese tecniche e oneri.

Quindi il valore dell'unità immobiliare sarà pari ad €. 255.933,60, arrotondato ad €. 255.000,00.

Da quanto innanzi ne deriva pertanto che il valore dell' immobile ascende ad euro 255.000,00 rappresentano il valore BASE D'ASTA dello stesso.

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 16/12/2025

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Nomina CTU (Aggiornamento al 16/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - giuramento_ctu_telematico_e.i._140-2025 (Aggiornamento al 16/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 16/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI PRIMO ACCESSO RGE 140-2025 Custode (Aggiornamento al 16/12/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 16/12/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica urbano (Aggiornamento al 16/12/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 16/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Istanza di accesso agli atti (Aggiornamento al 16/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Protocollo_AOO.C_F880.20_10_2025.0067517_-
_NOTIFICA_DI_AVVENUTA_PROTOCOLLAZIONE_- _OGGETTO_ORIGINALE (Aggiornamento al 16/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto di proprietà Società RISALB (Aggiornamento al 16/12/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessioni Edilizie - Varianti con testate progetti (Aggiornamento al 16/12/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Grafico Concessione 551-2000 (Aggiornamento al 16/12/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Grafico Variante Concessione 551-2000 (Aggiornamento al 16/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Domanda di concono Legge 326-2003 e bollettini (Aggiornamento al 16/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta documentazione integrativa prat. n. 1674 - Legge 326-2003 (Aggiornamento al 16/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - GRAFICO ESPLICATIVO (Aggiornamento al 16/12/2025)
- ✓ N° 1 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 16/12/2025)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Passo del Muraglione n. 14, piano S1-T-1
Trattasi di un porzione di villetta bifamiliare sita nel Comune di Nettuno in Via Passo del Muraglione n. 14.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 616, Sub. 1, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area in cui ricade l'intero edificio, di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte integrante, nel "Consorzio Cioccati" Costituito con atto del **** Omissis ****, presso Notaio **** Omissis ****, con sede in Sede sociale Via Passo della Futa, 19 Nettuno (Roma).

Prezzo base d'asta: € 255.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 140/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 255.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via Passo del Muraglione n. 14, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 616, Sub. 1, Categoria A7	Superficie	246,09 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in un modesto stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di un porzione di villetta bifamiliare sita nel Comune di Nettuno in Via Passo del Muraglione n. 14.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore la Sig.ra **** Omissis **** e dal coniuge Sig. **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F.: **** Omissis ****.		