

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. De Negri Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 257/2024 del R.G.E.

promossa da

**ITACA SPV Srl**

Codice fiscale: 05310700264

Partita IVA: 05310700264

Via V. Alfieri n. 1

Conegliano (TV)

contro

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica .....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti .....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 257/2024 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 82.000,00</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	15

---

**INCARICO**

---

In data 25/07/2024, il sottoscritto Geom. De Negri Claudio, con studio in Via Michelangelo 8/a - 00073 - Castel Gandolfo (RM), email claudiodenegri@libero.it, PEC claudio.de.negri@geopec.it, Tel. 3393348450, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Dante Canducci n. 27, scala B, interno 11, piano 2

---

**DESCRIZIONE**

---

Abitazione di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] posta al piano secondo dell'edificio sito in Nettuno, via Dante Canducci n. 27, sc. B, int. 11, composto da Soggiorno/cucina, letto, bagno e balcone. confinante con abitazione sc. B int. 12, Abitazione sc. A int. 9, vano scala, distacco verso p.lla 125, salvo altri. intestato all'esecutata per l'intero.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Con atto di pignoramento immobiliare del 05/06/2024 trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Roma 2 in data 15/07/2024, Registro Generale 39434, Registro particolare 29085, repertorio 4512, emesso dalla Corte d'Appello di Bologna, la ITACA SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV), via V. Alfieri n. 1, codice fiscale 05310700264 (parte procedente) richiede l'espropriazione dei seguenti cespiti di proprietà della sig.ra [REDACTED] proprietaria per 1/1. E precisamente la piena proprietà dell'abitazione posta al piano Secondo della scala B - int. 11, dell'edificio sito in Nettuno, via Dante Canducci n. 27, in catasto al foglio 31, p.lla 2793, sub. 33.

L'esame della documentazione è stata eseguita dall'avv. Raffaella Dorigo.

Il sottoscritto con lettera raccomandata a.r. comunicava alle parti che avrebbe eseguito l'accesso sui luoghi della procedura in data 25/11/2024 alle ore 9,30, sui luoghi di causa, alla data e ora stabilita erano presenti l'avv. Raffaella Dorigo quale custode nominato, la sig.ra [REDACTED] occupante dell'abitazione senza titolo. La sig.ra [REDACTED] mi accompagnava all'interno dell'abitazione, ed in collaborazione si procedeva facendo il rilievo dell'immobile ed accurata documentazione fotografica.

---

**LOTTO UNICO**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Dante Canducci n. 27, scala B, interno 11, piano secondo.

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

L'esame della documentazione è stata eseguita dall'avv. Raffaella Dorigo.

## TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

la sig.r [REDACTED] ha acquistato l'immobile in regime di separazione dei beni. (come riportato sull'atto di acquisto).

## CONFINI

l'abitazione confina con: abitazione sc. B int. 12, Abitazione sc. A int. 9, vano scala, distacco verso p.lla 125, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	29,24 mq	35,78 mq	1	35,78 mq	2,85 m	Secondo
Terrazza	16,59 mq	16,59 mq	0,40	6,64 mq	2,85 m	Secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>42,42 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>42,42 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Abitazione posta al piano secondo su unico livello, composto da soggiorno / cucina, letto, bagno e balcone coperto. L'immobile in oggetto ricade in zona decentrata, rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale della Città di Nettuno; La zona è servita dalle principali opere di urbanizzazione e servizi, fornito di allacci ai principali servizi ( acqua, luce, telefono, fognatura ecc.).

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/10/2002 al 20/06/2005	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 2793, Sub. 33 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2,5 Superficie catastale 42 mq Rendita € 316,33 Piano 2
Dal 20/06/2005 al 20/12/2024	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 2793, Sub. 33 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2,5 Superficie catastale 42 mq Rendita € 316,33 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.  
La cronistoria catastale parte dal 31/10/2002 oltre il ventennio.

Riepilogo:

La sig.ra [REDACTED] in data 20/06/2005;

I sig.ri [REDACTED] acquistano da Soc. [REDACTED]

Impresa di [REDACTED] 17/01/2002;

**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	2793	33		A2	1	2,5	42 mq	316,33 €	Secondo	

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

Dal confronto della planimetria catastale e lo stato attuale sono state realizzate piccole modifiche degli ambienti interni, per questo è stata presentata variazione Do.c.fa per modifica degli spazi interni e toponomastica per rettifica del numero civico, da 13/b a 27, - Protocollo RM 0703556 del 16/12/2024.

#### PRECISAZIONI

---

L'esame della documentazione è stata eseguita dall'Avv. Raffaella Dorigo. L'abitazione è occupata senza titolo dalla sig.ra [REDACTED]. E' stata eseguita variazione catastale per modifica degli ambienti interni e toponomastica. le difformità interne riscontrate potranno essere sanate previo accertamento di conformità i cui oneri verranno detratti dal valore dell'immobile e pertanto saranno a carico dell'aggiudicatario.

#### PATTI

---

L'abitazione è data in uso senza titolo alla sig.ra [REDACTED]

#### STATO CONSERVATIVO

---

Immobile realizzato con concessione edilizia n 194 rilasciata dal comune di Nettuno il 10 agosto 1994 e successive varianti del 07/12/1995 e del 13/12/1996. Complessivamente in buono stato di conservazione, con impianti realizzati con caratteristiche costruttive nel rispetto della normativa al momento di realizzazione. Il generatore di calore a combustione, non è stato fornito il libretto di manutenzione. le difformità interne riscontrate potranno essere regolarizzate previo CILA a Sanatoria i cui oneri verranno detratti dal valore dell'immobile e pertanto saranno a carico dell'aggiudicatario.

#### PARTI COMUNI

---

All'abitazione si accede dalla scala identificata "B", fabbricato ad uso residenziale con accesso da via Dante Canducci n. 27 (ex 13/B) sc. B. Sono di proprietà comune tutte quelle parti presenti per uso e consuetudine, all'interno del condominio, e per la cui manutenzione vengono versate quote condominiali, così come riportato nel regolamento di condominio depositato agli atti del notaio Monica Giannotti di Roma Verbale in data 12 febbraio 1997, repertorio n. 628, registrato in Roma il 14/02/1997 al n. 1B/007430.

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

---

Non si segnala l'esistenza di servitù sul bene pignorato;



**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'edificio realizzato fine anni novanta con concessione edilizia n. 194 del 10/08/1994 e successive varianti, collaudo strutturale del 15/11/1996 depositato presso il genio civile di Roma n. 86705. Costituito da 14 unita immobiliari ad uso residenziale (per scala), si sviluppa in cinque piani fuori terra, nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione.

Fondazioni: costituite da travi rovesce;  
 Salai: tipo travetti prefabbricati con interposte pignatte in laterizio;  
 Struttura verticale: Costituite con pilastri e travi in cemento armato;  
 Copertura: a Terrazzo;  
 Pareti esterne: Intonacate;  
 Pavimentazioni interna: con ceramica smaltata formato quadrato, Bagni con piastrelle di ceramica smaltata;  
 Pareti interne muratura con mattoni forati, intonaco civile e tinteggiate;  
 Infissi esterni: finestre in legno e vetro camera, tapparelle in plastica;  
 Infissi interni: porte in legno tamburato;  
 Impianto elettrico: sottotraccia a 220V;  
 Impianto idrico: sottotraccia;  
 Impianto termico: autonomo;  
 Dotazioni condominiali: Tutte le parti comuni presenti nel regolamento condominiale e per le quali sono previsti oneri condominiali;  
 Condizioni generali dell'unità immobiliare: L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione conservative;

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'abitazione è occupata senza titolo dalla sig.ra [REDACTED]

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/10/2002 al 20/06/2005	# [REDACTED]	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pantaleo Sandro	31/10/2002	31088	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Roma 2	14/11/2002	34573	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		A.E. Roma 8	14/11/2002		

Dal 20/06/2005 al 05/06/2024	## [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Privitera Antonino	20/06/2005	34478	19820
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Roma 2	24/06/2005	41439	23874
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Uff. Registro	23/06/2005	13858	

Dal 20/06/2005 ad oggi l'immobile in oggetto risulta in proprietà [REDACTED] "esecutata" per acquisto da [REDACTED]

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 10/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



Il costo della cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni sopra riportate comprensivo delle spese tecniche è stimabile in euro 1.500,00

## NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio in oggetto è stato realizzato su area identificata come lotto C11 del Piano Lottizzazione Convenzionato "ESCHIETTO".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 28/10/2024 è stata presentata richiesta di accesso agli atti presso il comune di Nettuno, dall'esame della documentazione messa a disposizione dal responsabile del procedimento dell'ufficio tecnico, si evince che l'edificio cui fa parte l'immobile in esame è stato realizzato da prima dalla Soc. [REDACTED] successivamente dall' [REDACTED] con concessione edilizia n. 194/94 del 10/08/1994 e successive varianti del 07/12/1995 e 13/09/1996. Collaudo strutturale depositato presso il Genio Civile di Roma il 15/11/1996 n. 86705.

Dal confronto tra il progetto rilasciato dal comune di Nettuno e lo stato dei luoghi si evidenziano piccole modifiche interne, mantenendo inalterati il numero degli ambienti, per dette modifiche potrà essere presentata CILA a sanatoria con versamento di sanzione amministrativa di euro mille, oltre al costo della pratica edilizia. I costi per detti interventi verranno detratti dal valore finale dell'immobile.

Non sono state reperite certificazioni degli impianti realizzati.

Non è stato eseguito Attestato di prestazione energetica in quanto non è stato messo a disposizione il libretto di impianto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 516,00

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione fa parte del condominio Canducci via Dante Canducci 25-27 - C.F. 90039500583, la quota media annuale per spese di natura ordinarie è di euro 516,00. Alla data odierna risulta un debito nei confronti del condominio per euro 4.764,41 (quattromilasettecentosessantaquattro/41).

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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Dante Canducci n. 27, scala B, interno 11, piano 2

Abitazione di proprietà della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] posta al piano secondo dell'edificio sito in Nettuno, via Dante Canducci n. 27, sc. B, int. 11, composto da Soggiorno/cucina, letto, bagno e balcone. confinante con abitazione sc. B int. 12, Abitazione sc. A int. 9, vano scala, distacco verso p.lla 125, salvo altri. intestato all'esecutata per l'intero. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 2793, Sub. 33, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 89.082,00

Per la valutazione dell'immobile si è quindi adottato il metodo di stima sintetico - comparativo, esso consiste nel trovare il valore venale in comune commercio della singola unità immobiliare, applicando al parametro di base di valutazione un valore corrispondente a prezzi noti nella zona per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'unità in esame. Il parametro base di valutazione adottato è il mq commerciale. Non si ritiene di effettuare la stima anche con altri metodi, in quanto non correttamente applicabili nel caso specifico.

Immobile complessivamente in buono stato conservativo, in via Dante Canducci n. 27 (ex 13/b), in zona decentrata rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale della città di Nettuno, con immobili prevalentemente ad uso residenziale e turistico. La zona è provvista dei principali servizi acqua, luce, telefono, fognatura ecc. ).

L'edificio è stato realizzato con regolare concessione edilizia, complessivamente in buono stato di conservazione.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato l'indagine è stata eseguita sul posto, tramite agenzie immobiliari locali, con l'ausilio dei siti internet di immobiliare.it, casa .it, Idealista ecc. sul sito dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio - OMI, 1° semestre 2024. Ricavando un valore unitario medio di Euro 2.100,00/mq.

Detto valore è stato ricavato per comparazione di immobili simili in vendita nella zona, dello stato di conservazione nel suo complesso, della vetustà, nonché della consistenza ed ubicazione.

Al valore ottenuto vengono detratti i costi per la regolarizzazione delle difformità interne realizzate, evidenziate in perizia, che vengono quantificati in via forfettaria ad euro 2.300,00, oltre alle pendenze condominiali come da attestato dell'amministratore Gregorio Cuciniello quantificate in euro 4.764,41, il tutto per complessivi euro 6.764,41 e che saranno a totale carico dell'aggiudicatario.

Pertanto la valutazione complessiva è pari ad Euro 82.000,00 ottantaduemila /00 (arrotondato).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Nettuno (RM) - Via Dante Canducci n. 27, scala B, interno 11, piano 2	42,42 mq	2.100,00 €/mq	€ 89.082,00	100,00%	€ 89.082,00
Valore di stima:					€ 89.082,00

Valore di stima: € 89.082,00

<b>Deprezziamenti</b>		
Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Cila a Sanatoria per modifiche interne comprensivo di sanzione amministrativa e diritti	2300,00	€
Debito verso il condominio	4764,41	€

**Valore finale di stima: € 82.000,00**

Il valore di stima viene arrotondato ad euro 82.000,00

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.

Castel Gandolfo, li 07/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. De Negri Claudio

- ✓ N° 1 Altri allegati - Incarico
- ✓ N° 2 Altri allegati - Relazione Preliminare
- ✓ N° 3 Altri allegati - Fotografie
- ✓ N° 4 Altri allegati - Ortofoto
- ✓ N° 5 Altri allegati - Estratto di Mappa
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visura storica catastale
- ✓ N° 7 Altri allegati - Planimetria Catastale
- ✓ N° 8 Altri allegati - Rilievo
- ✓ N° 9 Altri allegati - Tavola di Progetto
- ✓ N° 10 Altri allegati - Concessione edilizia
- ✓ N° 11 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria
- ✓ N° 12 Altri allegati - Atto di provenienza
- ✓ N° 13 Altri allegati - Attestato pendenze condominiali
- ✓ N° 14 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 15 Altri allegati - Raccomandata invio perizia alla parte

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Dante Canducci n. 27, scala B, interno 11, piano 2  
Abitazione di proprietà della sig.ra [REDACTED]  
[REDACTED] posta al piano secondo dell'edificio sito in Nettuno, via Dante Canducci n. 27, sc. B, int. 11, composto da Soggiorno/cucina, letto, bagno e balcone. confinante con abitazione int. 12, Abitazione sc. A int. 9, vano scala, distacco verso p.lla 125, salvo altri. intestato all'esecutata per l'intero. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 2793, Sub. 33, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'edificio in oggetto è stato realizzato su area identificata come lotto C11 del Piano Lottizzazione Convenzionato "ESCHIETTO".

**Prezzo base d'asta: € 82.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 257/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 82.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Nettuno (RM) - Via Dante Canducci n. 27, scala B, interno 11, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 2793, Sub. 33, Categoria A2	<b>Superficie</b>	42,42 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Immobile realizzato con concessione edilizia n 194 rilasciata dal comune di Nettuno il 10 agosto 1994 e successive varianti del 07/12/1995 e del 13/12/1996. Complessivamente in buono stato di conservazione, con impianti realizzati con caratteristiche costruttive nel rispetto della normativa al momento di realizzazione. Il generatore di calore a combustione, non è stato fornito il libretto di manutenzione. Le difformità interne riscontrate potranno essere regolarizzate previo CILA a Sanatoria i cui oneri verranno detratti dal valore dell'immobile e pertanto saranno a carico dell'aggiudicatario.		
<b>Descrizione:</b>	Abitazione di proprietà della sig.ra [REDACTED] posta al piano secondo dell'edificio sito in Nettuno, via Dante Canducci n. 27, sc. B, int. 11, composto da Soggiorno/cucina, letto, bagno e balcone. confinante con abitazione int. 12, Abitazione sc. A int. 9, vano scala, distacco verso p.lla 125, salvo altri. intestato all'esecutata per l'intero.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo

[REDACTED]

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento Immobili**

[REDACTED]

