Tribunale Ordinario di Velletri

Sezione Esecuzioni Immobiliari RGEI n° 375 / 2024

G.E. Dott.ssa Raffaella Calvanese

ALLEGATO n°14

Relazione CTU
Versione privacy

C.T.U. Geom. Alessandro Andreozzi
Viale dei Volsci n° 71 – 00049 Velletri (Rm)
T.M. +39.388.588.06.06 - Tel 06.68.57.75.44
info@studio-andreozzi.it

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

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Andreozzi Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 375/2024 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

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

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 4
Dati Catastali 5
Stato conservativo 5
Parti Comuni 5
Servitù, censo, livello, usi civici 5
Caratteristiche costruttive prevalenti 5
Stato di occupazione 6
Provenienze Ventennali 6
Formalità pregiudizievoli 6
Normativa urbanistica 8
Regolarità edilizia 8
Vincoli od oneri condominiali 8
Stima / Formazione lotti 9
Riserve e particolarità da segnalare 11
Riepilogo bando d'asta 13
Lotto Unico 13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 375/2024 del R.G.E. 14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 91.000,00 14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 15

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

INCARICO

In data 31/03/2025, il sottoscritto Geom. Andreozzi Alessandro, con studio in Viale dei Volsci, 71 - 00049 - Velletri (RM), email alessandro.andreozzi@studio-andreozzi.it, PEC alessandro.andreozzi@geopec.it, Tel. 3885880606, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/04/2025 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 A. Gramsci, 155, piano 51 (Coord. Geografiche: 41.45359494057147, 12.642533183097841)

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione facente parte di un edificio di più ampie dimensioni realizzato in prossimità del bagnasciuga del Mar Tirreno nella seconda metà del '900. La sua pregevole ubicazione lo rende peculiare e caratteristico per l'utilizzo ai fini di residenza estiva e/o turistici; è distante poche centinaia di metri dai centri abitati dei Comuni di Nettuno ed Anzio, facilmente raggiungibili anche a piedi ed è composto da: angolo cottura, letto-soggiorno e balcone esclusivo vista mare. l'accesso all'appartamento può avvenire sia da via Gramsci che dalla Riviera Guido Egidi .

Il suo stato di manutenzione risulta sufficiente.
La vendita del bene non è soggetta IVA.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via A. Gramsci, 155, piano 51

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione di aui all'art. 567c.p.c. co.2 è risultata completa. La relazione notarile relativa alla situazione ipo-catastale è stata depositata nei termini così come risulta dalla Relazione Preliminare redatta dal delegato Avv. Silvia Leo.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare confine con interno 50, interno 52, corridoio vano scala, distacco verso Via Antonio Gramsci, distacco verso proprietà demaniale (Mar Tirreno) salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	31,22 mq	34,00 mq	1	34,00 mq	3,00 m	4
Balcone coperto	4,52 mq	5,00 mq	0,40	2,00 mq	0,00 m	4
			Totale superficie convenzionale:	**36,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**1,10**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**36,40 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al **19/09/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 28, Part. 192, Sub. 55 Categoria A3 Cl.3, Cons. 1.5 Rendita € 213,01 Piano 4
Dal al **12/08/2002**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 28, Part. 192, Sub. 55 Categoria A3 Cl.3, Cons. 1.5 Rendita € 197,51 Piano 4
Dal **13/08/2002** al **12/08/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 28, Part. 192, Sub. 55 Categoria A3 Cl.3, Cons. 1.5 Superficie catastale 36 mq Rendita € 197,51 Piano 4

I dati non corrispondono a quelli reali.

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

Tale incoerenza scaturisce dalla mancata presentazione dell'istanza di riunione di usufrutto in morte della Sig.ra **** Omissis **** genitore dell'esecutato.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	192	55		A3	3	1,5	36 mq	197,54 €	4	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
28	192				Ente Urbano					

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento al momento dell'accesso eseguito presenta un normale stato di manutenzione e conservazione.-

PARTI COMUNI

Le parti comuni all'unità immobiliare sono quelle stabilite dal vigente regolamento condominiale e da quelle dettate dal Codice Civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'UTC,interrogato su eventuali vincoli indicati dal quesito, ha fornito risposta negativa.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in conglomerato cementizio armato su plinti e cordoli a trave rovescia;
Esposizione: Est-Sud-Ovest
Altezza interna utile Piano 4 mt. 2,70; piano terra e primo 2,75;
Str. verticali: in conglomerato cementizio armato;
Solai: in conglomerato cementizio armato con interposte pignatte e travetti in latero-cemento;
Copertura: in piano in conglomerato cementizio;

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

Manto di copertura: pavimentazione in ceramica
Pareti esterne ed interne: in muratura di lateri forati con paramento d'intonaco del tipo tradizionale;
Pavimentazione interna: in piastrelle di grès ceramico;
Infissi esterni ed interni: esterni tapparelle in plastica ed infissi in legno, interni in legno del tipo tamburato
Scale: in conglomerato cementizio armato rivestite in lastre di marmo;
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia in conformità della normativa vigente al momento della sua realizzazione;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso l'immobile è risultato libero e nella disponibilità dell'esecutato e della sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **20/09/1990**	**** Omissis ****	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dr. Cesare Arcangeli	20/09/1990	13588	6629
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 2	27/09/1990	35484	24900
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Come risulta dal certificato di morte dell'usufruttuaria depositato nel fascicolo della procedura avvenuta in data 28.06.2016, non risulta presentata presso l'ADE SPI l'istanza di riunione di usufrutto a favore dell'esecutato al fine del ricongiungimento del diritto di piena proprietà 1/1.-

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 16/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

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

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Roma il 28/02/2012
  Reg. gen. 9423 - Reg. part. 1265
  Quota: 1/1
  Importo: € 2.100.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 2.509.501,90
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Roma il 18/07/2012
  Reg. gen. 33356 - Reg. part. 4703
  Quota: 1/1
  Importo: € 182.681,48
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 121.787,65
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma il 21/04/2014
  Reg. gen. 2771 - Reg. part. 243
  Quota: 1/1
  Importo: € 290.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 250.000,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Roma il 11/12/2014
  Reg. gen. 53118 - Reg. part. 6987
  Quota: 1/1
  Importo: € 380.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 345.359,53

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
  Trascritto a Roma il 16/09/2024
  Reg. gen. 49346 - Reg. part. 36334
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente

dalla relazione preliminare del delegato alla vendita sono risultate le formalità sopra riportate e così individuate:

Iscrizione n. 9423/1265 del 28/02/2012 ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo n. rep. 74965 del 27/01/2012 emesso dal Trib. Roma a favore di Banca Delle Marche S.p.a. contro **** Omissis ****;

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

Iscrizione n. 33356/4703 del 18/07/2012 ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo n. rep. 810 del 17/02/2012 emesso dal Trib. di Venezia a favore di Banca Ifis S.p.a. contro **** Omissis ****;

Iscrizione n. 2771/243 del 21/01/2014 ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo n. rep. 17082/13 del 09/08/2013 emesso dal Trib. di Roma a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro **** Omissis ****;

Iscrizione n. 53118/6987 del 11/12/2014 ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo n. rep. 14317/14 del 17/06/2014 emesso dal Trib. di Roma a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro **** Omissis ****;

Trascrizione n. 49346/36334 del 16/09/2024 verbale di pignoramento immobili n. rep. 32062 del del 08/08/2024 emesso dall'Ufficiale Giud. Corte di Appello di Roma a favore di PURPLE SPV S.R.L. contro **** Omissis ****;

;

NORMATIVA URBANISTICA

L'area di sedime del fabbricato di cui fà parte l'unità immobiliare sottoposta alla procedura esecutiva ricade secondo le previsioni contenute nel Piano Regolatore Generale del Comune di Nettuno approvato con D.G.R. del Lazio n° 568 del 22.05.1973 in Zona B Fascia Costiera (art. 12 delle N.T.A.).

L'Areaè soggetta a Vincolo Paesisticodi cui al D. Lgsvo n.42/2004 e ss.mm.ii e secondo le previsioni contenute nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2 in:

Tav. A sistemi ed ambiti del paesaggio;
Tav. B beni paesaggistici;
Tav. C beni patrimonio naturale e culturale;

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato in esame è stato realizzato in conformità al Nulla Osta Lavori Edili tra il 30.09.1956 ed 35.09.1958 e successivo ultimo titolo edilizio Permesso di Costruire n. 258/2012 del 13.12.2012 Pratica Edilizia n° 376.-

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima autorizzazione rilasciata

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno 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

Spese condominiali
Importo medio annuo delle spese condominiali: € 282,00
Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.520,12

Dalla documentazione rilasciata dall'amministratore di Condominio è risultato che il debito per rate non versate fino al 2025 è risultato pari ad €. 5.520.12 come da documentazione allegata al presente rapporto valutativo.-

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via A. Gramsci, 155, piano 51

Appartamento per civile abitazione facente parte di un edificio di più ampie dimensioni realizzato in prossimità del bagnasciuga del Mar Tirreno nella seconda metà del '900. La sua pregevole ubicazione lo rende peculiare e caratteristico per l'utilizzo ai fini di residenza estiva e/o turistici; è distante poche centinaia di metri dai centri abitati dei Comuni di Nettuno ed Anzio, facilmente raggiungibili anche a piedi ed è composto da: angolo cottura, letto-soggiorno e balcone esclusivo vista mare. l'accesso all'appartamento può avvenire sia da via Gramsci che dalla Riviera Guido Egidi . Il suo stato di manutenzione risulta sufficiente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 192, Sub. 55, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 192, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 91.000,00

In linea generale la valutazione dei beni consiste nella determinazione del valore “di mercato” detto anche valore venale. Il più probabile valore di mercato viene definito come la più probabile somma di moneta con la quale può essere scambiato il bene oggetto della stima in un determinato mercato e ad un certo tempo. Fra i vari metodi è stato scelto quello comparativo diretto o stima “sintetica”. Questo metodo permette di comparare i beni immobili da valutare con quelli di prezzo noto mediante dei parametri tecnici (superfici, numero di vani) o economici (canone, reddito imponibile). Come nella normale prassi si ritiene opportuno adoperare il prezzo per metro quadro di superficie lorda, e non quella netta utile calpestabile, in riferimento ai valori opportuni per la zona specifica, con considerazioni che tengano conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene. Le superfici calpestabili possono essere desunte dalla planimetria di rilievo, così come sono state riportate precedentemente, mentre ai fini della stima si utilizzeranno le superfici lorde commerciali, calcolate con i criteri riportati più avanti. Al fine della commerciabilità della proprietà, si terrà conto dell’epoca di costruzione, dello stato di manutenzione e conservazione, della destinazione, dell’ubicazione e del tipo di finiture.

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

STIMA SINTETICA

Le superfici lorde commerciali, utili per la stima sintetica, vengono ottenute da un computo che avviene secondo il seguente criterio:

a) 100% delle superfici calpestabili;
b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti;
c) nel caso di unità immobiliare ricadente in edificio con più unità: 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali (i muri interni e quelli perimetrali esterni sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25);
d) per i balconi, le terrazze e similari, superfici accessorie di ornamento, la superficie si misura fino al contorno esterno;
e) La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.
Per la determinazione del valore di mercato sono stati reperiti i valori pubblicati negli annunci vendita delle locali agenzie immobiliari , dall'analisi di precedenti rapporti valutativi di procedure esecutive nella zona di riferimento e dall'OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2025, per la zona specifica, nel comune di Nettuno, zona semicentrale.

L'edificio che ospita il lotto si trova in una zona semicentrale del comune di Nettuno, vicina alle principali linee di collegamento con Roma, aspetti che incidono positivamente sul parametro di stima relativo alla posizione. per le abitazioni civili, in stato di conservazione normale, i valori min e max pari a €/mq 1.300,00 e €/mq 1.900,00 e per le abitazioni di tipo economico riporta i valori min e max pari a €/mq 1.200,00 e €/mq 1.650,00.

Ci sono una serie di parametri positivi, come nel caso in esame che caratterizzano il lotto in questione come la posizione pregiata e la poca distanza dal centro urbano dei due Comuni confinanti, con ottimo collegamento viario, in una ottima zona a carattere residenziale. Tali aspetti portano a rilevare che ai fini della stima è congruo adottare un valore prudenziale in linea con le libere contrattazioni rilevate dalle locali agenzie immobiliari e dunque pari a €/mq 2.500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Nettuno (RM) - Via A. Gramsci, 155, piano 51	36,40 mq	2.500,00 €/mq	€ 91.000,00	100,00%	€ 91.000,00
				Valore di stima:	€ 91.000,00

Valore di stima: € 91.000,00

Valore finale di stima: **€ 91.000,00**

In linea generale la valutazione dei beni consiste nella determinazione del valore "di mercato" detto anche valore venale. Il più probabile valore di mercato viene definito come la più probabile somma di moneta con la quale può essere scambiato il bene oggetto della stima in un determinato mercato e ad un certo tempo. Fra i vari metodi è stato scelto quello comparativo diretto o stima "sintetica". Questo metodo permette di comparare i beni immobili da valutare con quelli di prezzo noto mediante dei parametri tecnici (superfici, numero di vani) o economici (canone, reddito imponibile). Come nella normale prassi si ritiene opportuno adoperare il prezzo per metro quadro di superficie lorda, e non quella netta utile calpestabile, in riferimento ai valori opportuni per la zona

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

specifica, con considerazioni che tengano conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene. Le superfici calpestabili possono essere desunte dalla planimetria di rilievo, così come sono state riportate precedentemente, mentre ai fini della stima si utilizzeranno le superfici lorde commerciali, calcolate con i criteri riportati più avanti. Al fine della commerciabilità della proprietà, si terrà conto dell'epoca di costruzione, dello stato di manutenzione e conservazione, della destinazione, dell'ubicazione e del tipo di finiture.

STIMA SINTETICA

Le superfici lorde commerciali, utili per la stima sintetica, vengono ottenute da un computo che avviene secondo il seguente criterio:

a) 100% delle superfici calpestabili;
b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti;
c) nel caso di unità immobiliare ricadente in edificio con più unità: 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali (i muri interni e quelli perimetrali esterni sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25);
d) per i balconi, le terrazze e similari, superfici accessorie di ornamento, la superficie si misura fino al contorno esterno;
e) La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

Per la determinazione del valore di mercato sono stati reperiti i valori pubblicati negli annunci vendita delle locali agenzie immobiliari , dall'analisi di precedenti rapporti valutativi di procedure esecutive nella zona di riferimento e dall'OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2025, per la zona specifica, nel comune di Nettuno, zona semicentrale.

L'edificio che ospita il lotto si trova in una zona semicentrale del comune di Nettuno, vicina alle principali linee di collegamento con Roma, aspetti che incidono positivamente sul parametro di stima relativo alla posizione. per le abitazioni civili, in stato di conservazione normale, i valori min e max pari a €/mq 1.300,00 e €/mq 1.900,00 e per le abitazioni di tipo economico riporta i valori min e max pari a €/mq 1.200,00 e €/mq 1.650,00.

Ci sono una serie di parametri positivi, come nel caso in esame che caratterizzano il lotto in questione come la posizione pregiata e la poca distanza dal centro urbano dei due Comuni confinanti, con ottimo collegamento viario, in una ottima zona a carattere residenziale. Tali aspetti portano a rilevare che ai fini della stima è congruo adottare un valore prudenziale in linea con le libere contrattazioni rilevate dalle locali agenzie immobiliari e dunque pari a €/mq 2.500,00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si ritiene utile segnalare che come risulta dal certificato di morte dell'usufruttuaria depositato nel fascicolo della procedura avvenuta in data 28.06.2016, non risulta presentata presso l'ADE SPI, l'istanza di riunione di usufrutto a favore dell'esecutato al fine del ricongiungimento del diritto di piena proprietà 1/1.-

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 25/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Andreozzi Alessandro

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di accesso
- ✓ N° 2 Altri allegati - Estratto di mappa
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visure storiche catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - Planimetria catastale aggiornata
- ✓ N° 5 Altri allegati - Doc.fa inserimento planimetria mancante
- ✓ N° 6 Altri allegati - Istanza e comunicazione ADE Sezione Territorio irreperibilità planimetria
- ✓ N° 7 Altri allegati - Grafico rilievo stato attuale
- ✓ N° 8 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 9 Altri allegati - Accesso agli atti Comune di Nettuno
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ultimo titolo edilizio rilasciato e stralci grafico allegato
- ✓ N° 11 Altri allegati - Documentazione rilasciata Comune di Nettuno
- ✓ N° 12 Altri allegati - E.C. rate condominiali e verbale regolamento di condominio
- ✓ N° 13 Altri allegati - Comparabili pubblicati agenzie immobiliari di zona e OMI
- ✓ N° 14 Altri allegati - Relazione CTU versione Privacy

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

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via A. Gramsci, 155, piano 51

Appartamento per civile abitazione facente parte di un edificio di più ampie dimensioni realizzato in prossimità del bagnasciuga del Mar Tirreno nella seconda metà del '900. La sua pregevole ubicazione lo rende peculiare e caratteristico per l'utilizzo ai fini di residenza estiva e/o turistici; è distante poche centinaia di metri dai centri abitati dei Comuni di Nettuno ed Anzio, facilmente raggiungibili anche a piedi ed è composto da: angolo cottura, letto-soggiorno e balcone esclusivo vista mare. l'accesso all'appartamento può avvenire sia da via Gramsci che dalla Riviera Guido Egidi . Il suo stato di manutenzione risulta sufficiente. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 192, Sub. 55, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 192, Qualità Ente Urbano

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area di sedime del fabbricato di cui fà parte l'unità immobiliare sottoposta alla procedura esecutiva ricade secondo le previsioni contenute nel Piano Regolatore Generale del Comune di Nettuno approvato con D.G.R. del Lazio n° 568 del 22.05.1973 in Zona B Fascia Costiera (art. 12 delle N.T.A.). L'Areaè soggetta a Vincolo Paesisticodi cui al D. Lgsvo n.42/2004 e ss.mm.ii e secondo le previsioni contenute nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2 in: Tav. A sistemi ed ambiti del paesaggio; Tav. B beni paesaggistici; Tav. C beni patrimonio naturale e culturale;

Prezzo base d'asta: **€ 91.000,00**

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

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 91.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via A. Gramsci, 155, piano 51		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 192, Sub. 55, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 192, Qualità Ente Urbano	**Superficie**	36,40 mq
Stato conservativo:	L'appartamento al momento dell'accesso eseguito presenta un normale stato di manutenzione e conservazione.-		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione facente parte di un edificio di più ampie dimensioni realizzato in prossimità del bagnasciuga del Mar Tirreno nella seconda metà del '900. La sua pregevole ubicazione lo rende peculiare e caratteristico per l'utilizzo ai fini di residenza estiva e/o turistici; è distante poche centinaia di metri dai centri abitati dei Comuni di Nettuno ed Anzio, facilmente raggiungibili anche a piedi ed è composto da: angolo cottura, letto-soggiorno e balcone esclusivo vista mare. l'accesso all'appartamento può avvenire sia da via Gramsci che dalla Riviera Guido Egidi . Il suo stato di manutenzione risulta sufficiente.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

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

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Roma il 28/02/2012
  Reg. gen. 9423 - Reg. part. 1265
  Quota: 1/1
  Importo: € 2.100.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 2.509.501,90
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Roma il 18/07/2012
  Reg. gen. 33356 - Reg. part. 4703
  Quota: 1/1
  Importo: € 182.681,48
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 121.787,65
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma il 21/04/2014
  Reg. gen. 2771 - Reg. part. 243
  Quota: 1/1
  Importo: € 290.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 250.000,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Roma il 11/12/2014
  Reg. gen. 53118 - Reg. part. 6987
  Quota: 1/1
  Importo: € 380.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 345.359,53

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
  Trascritto a Roma il 16/09/2024
  Reg. gen. 49346 - Reg. part. 36334
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  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