

TRIBUNALE DI VELLETRI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Del Bianco Federica, nell'Esecuzione Immobiliare 88/2025 del R.G.E.
promossa da

Banca di Credito Cooperativo Roma

Codice fiscale: 01275240586

Partita IVA: 00980931000

Via Sardegna

00100 - Roma (RM)

contro

[REDACTED]

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto 1.....	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	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto 1	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 88/2025 del R.G.E.	14
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 39.626,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	15

INCARICO

All'udienza del 16/10/2025, il sottoscritto Arch. Del Bianco Federica, con studio in Via Marcantonio Colonna, 9 - 00047 - Marino (RM), email federica.db74@gmail.com, PEC fe.delbianco@pec.archrm.it, Tel. 3477058844, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/11/2025 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 Mandela , 5

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di perizia è un fabbricato, da cielo a terra, di un unico piano, che insiste in un terreno. E' censito al catasto come abitazione di tipo popolare. È' situato in una zona prettamente residenziale, che dista circa 6 km dal centro storico di Nettuno (porto e borgo medievale); circa 5 km dalla stazione del treno di Nettuno e circa 4 km da uno dei centri commerciali della zona.

Il numero civico indicato in visura è il 5, ma nella realtà corrisponde al 9.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Mandela , 5

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. risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

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

- INTERNATIONAL IMPIANTI DI MARTIMUCCI ELEONORA SAS (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a Nord-Es, a Sud-Ovest e ad Ovest con fabbricati a destinazione villini, a Sud-Ovest con via Mandela.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	29,00 mq	30,05 mq	1	30,05 mq	2,50 m	terra
Giardino	540,00 mq	540,00 mq	0,03	16,20 mq	0,00 m	terra
Terreno edificabile	540,00 mq	540,00 mq	0,02	10,80 mq	0,00 m	terra
Patio	8,00 mq	8,00 mq	0,30	2,40 mq	2,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				59,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				59,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno su cui insiste il fabbricato oggetto di perizia possiede un residuo di cubatura, per questo la sottoscritta ha adeguato il calcolo della nuova edificabilità al già edificato ed ha inserito nell'elenco delle destinazioni la voce "terreno edificabile": questa rappresenta la superficie del terreno al netto dell'abitazione attuale, al quale, la scrivente, ha associato un coefficiente corrispondente ad un risultato della Superficie Convenzionale, adeguato per il valore di mercato della zona Omi D1, così come meglio evidenziato nel capitolo dedicato alla Stima; ma tale risultato è stato precedentemente studiato, per comparazione, ad oggi (dicembre 2025), sulla base di altri terreni edificabili, in zona limitrofa, con uguale indice di fabbricabilità.

STORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 01/01/1992	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 357, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 0,41
Dal 01/01/1992 al 13/08/2002	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 357, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 161,39 Piano Terra Graffiato 1
Dal 13/08/2002 al 24/07/2014	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 357, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 154,94 Piano Terra Graffiato 1
Dal 26/01/2015 al 10/12/2019	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 357, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 32 mq Rendita € 154,94 Piano Terra Graffiato 2
Dal 10/12/2019 al 13/11/2025	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 357, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 32 mq Rendita € 154,94 Piano Terra Graffiato 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)				Dati di classamento		
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano

14	357	1		A4	2	2,5	32 mq	154,94 €	terra	2
----	-----	---	--	----	---	-----	-------	----------	-------	---

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, non si è riscontrata una corrispondenza catastale, in quanto il fabbricato si presenta ampliato, non solo nella realizzazione di un vano tecnico posto nella parte posteriore del fabbricato rispetto all'ingresso, ma anche anteriormente, in adiacenza all'ingresso, con la realizzazione di un vano destinato a cucina.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma c.p.c.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi disabitato, in forte stato di abbandono, privo di ogni utenza e contratto di affitto.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta disabitato ed in forte stato di abbandono, è inabitabile.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di perizia non risulta nè inserito in un contesto condominiale, nè avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato (da atto di provenienza risulta che in data 16.09.1993, con atto a rogito Notaio Giuseppe Tarquini di Roma, Rep. n. 43902 Racc. n. 7068, debitamente registrato e trasferito a Roma2 il 06.10.1993 al n. 24244 di formalità, l'Università di Nettuno dichiarava affrancato detto canone enfiteutico).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in questione è un fabbricato da cielo a terra, costituito da un unico piano fuori terra. La struttura è in muratura e la copertura, sul bagno, è piana e nel resto è a falde, con struttura in ferro e tegole. L'immobile versa in condizione fatiscenti: il tetto a falde è mancante di qualche tegola; esternamente è finito ad intonaco; internamente è in condizioni pessime, si presenta quasi allo stato grezzo: il pavimento non è più presente e sembra divelto in alcune parti; le porte in legno sono molto rovinate, il controsoffitto che era presente ha ceduto in gran parte del fabbricato.

Gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento non ci sono. Gli infissi, interni ed esterni, sono in ferro.

Esternamente anche il giardino antistante il fabbricato è in stato di abbandono.

L'immobile attualmente è inabitabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile oggetto di perizia risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/12/1972 al 05/05/2016		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dichiarazione di Successione			
Dal 05/05/2016 al 10/12/2019		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 10/12/2019 al 13/11/2025	LDGNDR43T05H501R				
	[REDACTED]	Atto di Compravendita			
	[REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	Cod. Fiscale	Trascrizione			
	[REDACTED]	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	[REDACTED]	Roma 2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 20/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma [REDACTED]
Reg. gen. [REDACTED]
Importo [REDACTED]
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma il [REDACTED]
Reg. [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto, presso il comune di Nettuno il Certificato di Destinazione Urbanistica con protocollo numero 76122 del 21/11/2025.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 in questione è stato realizzato interamente con Concessione Edilizia a Sanatoria prat. n. 8962-256-2000 del 02.05.2000 (domanda numero 1872), rilasciata dal Comune di Nettuno.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

A seguito di un attento esame dello stato dei luoghi, del titolo edilizio e della planimetria catastale, l'immobile si presenta difforme alla pratica edilizia ed al catasto (come già detto), in quanto è stato realizzato un volume in aggiunta dove è situata la cucina; c'è anche un volume posteriore che è indicato nell'elaborato del titolo edilizio come locale tecnico, ma non è stato inserito nella planimetria catastale.

Non è possibile la sanatoria del vano ad uso cucina, poiché possiede un'altezza non abitabile (2,20 metri), ma è possibile un ampliamento poiché è presente un residuo di cubatura.

L'immobile oggetto di perizia ricade in una delle zone, nello specifico nel nucleo 10 "Seccia", dove è prevista un'edificabilità dello 0,3 mc/mq; facendo un calcolo totale di edificabilità è possibile la realizzazione di mc totali 171; la cubatura realizzata è pari a 74,65 mc, quindi c'è un residuo di mc lordi pari a 96,35 che corrispondono a circa mq lordi 30,00 da realizzare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile oggetto di perizia non risulta nè inserito in un contesto condominiale, nè avente parti comuni con altre unità immobiliari.

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 così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Mandela , 5

L'immobile oggetto di perizia è un fabbricato, da cielo a terra, di un unico piano, che insiste in un terreno. E' censito al catasto come abitazione di tipo popolare. È situato in una zona prettamente residenziale, che dista circa 6 km dal centro storico di Nettuno (porto e borgo medievale); circa 5 km dalla stazione del treno di Nettuno e circa 4 km da uno dei centri commerciali della zona. Il numero civico indicato in visura è il 5, ma nella realtà corrisponde al 9.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 357, Sub. 1, Categoria A4, Graffato 2

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

Valore di stima del bene: € 40.426,00

Il valore di mercato assegnato è stato reperito dall'Agenzia delle Entrate, all'Osservatorio del Mercato Immobiliare, nel comune di Nettuno, zona periferica D1 Tre cancelli/Piscina, attualmente si fa riferimento al primo semestre del 2025, si è preso il valore più basso, ma per motivi di inabitabilità e di fatiscenza dell'immobile si è ulteriormente ribassato di un 20%.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Nettuno (RM) - Via Mandela , 5	59,45 mq	680,00 €/mq	€ 40.426,00	100,00%	€ 40.426,00
Valore di stima:					€ 40.426,00

Valore di stima: € 40.426,00

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
demolizione parte abusiva	800,00	€

Valore finale di stima: € 39.626,00

Il valore di mercato assegnato è stato reperito dall'Agenzia delle Entrate, all'Osservatorio del Mercato Immobiliare, nel comune di Nettuno, zona periferica D1 Tre cancelli/Piscina, attualmente si fa riferimento al primo semestre del 2025, si è preso il valore più basso, ma per motivi di inabitabilità e di fatiscenza dell'immobile si è ulteriormente ribassato di un 20%.

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.

Marino, li 17/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Del Bianco Federica

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita (Aggiornamento al 17/12/2019)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di destinazione urbanistica (Aggiornamento al 16/12/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione a sanatoria (Aggiornamento al 18/11/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storico catastale (Aggiornamento al 20/10/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 20/10/2025)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto (Aggiornamento al 18/11/2025)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 18/11/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Elaborato Concessione a Sanatoria (Aggiornamento al 18/11/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato planimetrico dello Stato dei luoghi (Aggiornamento al 18/11/2025)



✓ N° 2 Altri allegati - Verbali di sopralluogo (Aggiornamento al 18/11/2025)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Mandela , 5
L'immobile oggetto di perizia è un fabbricato, da cielo a terra, di un unico piano, che insiste in un terreno. E' censito al catasto come abitazione di tipo popolare. E' situato in una zona prettamente residenziale, che dista circa 6 km dal centro storico di Nettuno (porto e borgo medievale); circa 5 km dalla stazione del treno di Nettuno e circa 4 km da uno dei centri commerciali della zona. Il numero civico indicato in visura è il 5, ma nella realtà corrisponde al 9.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 357, Sub. 1, Categoria A4, Graffato 2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: E' stato richiesto, presso il comune di Nettuno il Certificato di Destinazione Urbanistica con protocollo numero 76122 del 21/11/2025.

Prezzo base d'asta: € 39.626,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 88/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 39.626,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via Mandela, 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 357, Sub. 1, Categoria A4, Graffiato 2	Superficie	59,45 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta disabitato ed in forte stato di abbandono, è inabitabile.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di perizia è un fabbricato, da cielo a terra, di un unico piano, che insiste in un terreno. E' censito al catasto come abitazione di tipo popolare. E' situato in una zona prettamente residenziale, che dista circa 6 km dal centro storico di Nettuno (porto e borgo medievale); circa 5 km dalla stazione del treno di Nettuno e circa 4 km da uno dei centri commerciali della zona. Il numero civico indicato in visura è il 5, ma nella realtà corrisponde al 9.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a [REDACTED]
Reg. gen. [REDACTED] Reg. pa. [REDACTED]
Importo: € 66.210,74
A favore di Banca di Credito Cooperativo Roma
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Roma il [REDACTED]
Reg. gen. [REDACTED] Reg. part. [REDACTED]
A favore di Banca di Credito Cooperativo Roma
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura