

Tribunale di Velletri

Es. Im. 184/2024

Barclays Bank Ireland Public Limited Company

Cattleya Mortgage Finance s.r.l.

c.to XXXX XXXX XXXX

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## TRIBUNALE DI VELLETRI

G.E. Dott. E. Colognesi

ASTE  
GIUDIZIARIE® Esecuzioni Immobiliari

Es. Imm. 184/24

Espresso: Ing. Nando Mastrostefano

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Causa promossa da:** Barclays Bank Ireland Public Limited Company,  
quale procuratore di CATTLEYA MORTGAGE FINANCE S.R.L.

contro: XXXX XXXX XXXX

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### PERIZIA ESTIMATIVA D'UFFICIO SINTESI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### **Lotto unico di Vendita**

Piena proprietà di Villino residenziale parte di un complesso immobiliare sito nel Comune di Nettuno, Via Lago Maggiore 39-43, e precisamente:

➤ Villino, in Nettuno, Via Lago Maggiore 43 int.4, che si articola nei piani S1-T-1-Sottotetto, con annessa area di pertinenza a giardino, il piano S1 è composto da cantina, utilizzata a residenza, lavanderia e ripostiglio; il piano terra, sopraelevato, è composto da soggiorno-pranzo, cucina e bagno con annessi giardino, portici e terrazzi; il 1° piano è composto da 2 camere e bagno ed annesso terrazzo; il piano sottotetto 2 ambienti utilizzati a residenza, bagno ed annesso terrazzo. Risulta censito nel NCEU di detto Comune al foglio 1, particella 1556, sub 5-15 graffati, cat.A7, cl.3, vani 7 (sette), piani S1-T-1-2, superficie catastale mq 141, rendita Euro 1.120,71; confinante con detta Via, ai subb. 4-14 graffati, ai subb. 6-16 graffati, salvo altri.

➤ Autorimessa in Nettuno, Via Lago Maggiore 39, al piano sotto strada distinto con il n.4 (quattro) della superficie di circa 39 mq, censito nel N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 1 particella 1556 sub 10 cat. C/6 cl.4, mq 39, Via Lago Maggiore n. 39, piano S1, interno 4, rendita Euro 296,08; confinante con l'area di manovra, e con le autorimesse distinte ai sub 9 e sub 11, salvo altri.

#### **La legittimità urbanistica dell'immobile è attestata da:**

- ✓ Concessione edilizia n. 227/2001 rilasciata in data 17/07/2001 dal Comune di Nettuno;
- ✓ Concessione edilizia n. 227/2001 C.I.2002 rilasciata in data 25/01/2002 dal Comune di Nettuno;
- ✓ Concessione edilizia n. 227/2001 C.I.2002 V.C.O.2002 rilasciata in data 10/12/2002 dal Comune di Nettuno;
- ✓ Richiesta di condono edilizio Prot.27479 del 09/12/2004;
- ✓ Oblazione, conguagli e oneri concessori integralmente versati come da Atto di compravendita Notaio Tavassi rep.121763 del 28/01/2008;
- ✓ Certificato di Collaudo statico, depositato al Genio Civile della Regione Lazio al prot. 31979 del 05/12/2003
- ✓ Domanda di rilascio del certificato di agibilità prot. 5521 del 24/02/2006 e s.m.i. di cui al prot. 10350 del 24/04/2006;

#### **La verifica urbanistica rileva abusi evidenti per l'unità oggetto di pignoramento:**

Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel. 069635609

e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)

pec: [n.mastrostefano@pec.ording.roma.it](mailto:n.mastrostefano@pec.ording.roma.it)

web: [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Velletri

Es. Im. 184/2024

Barclays Bank Ireland Public Limited Company

Cattleya Mortgage Finance s.r.l.

c.to xxxx xxxx xxxx

- a) Realizzazione di una dependance di circa mq 80,00 con altezza utile di m 2,50 composta da due camere, cucina, bagno e locale deposito;
- b) Realizzazione di Portico esterno al piano terra;
- c) Realizzazione di coperture in legno scale di accesso dal piano terra al piano sopraelevato;
- d) Mutamento di destinazione d'uso da cantina a residenza al piano S1;
- e) Mutamento di destinazione d'uso da soffitta a residenza nel piano sottotetto;
- f) Altezze utili nei vari piani diverse da quelle di progetto;

**Il sottoscritto esperto ritiene:**

- che gli abusi di cui ai punti a), b), e) non possano essere sanati.
- che gli abusi di cui ai punti c), d), f) possano essere sanati.

**Restano salve ed impregiudicate le superiori e successive determinazioni comunali.**

**Al sopralluogo il bene è in uso**

**L'immobile è in uno stato di conservazione e di funzionalità idonee alla residenza.**

**Il prezzo da porsi a base d'asta per il lotto di vendita è pari ad € 281.000,00 (Duecentottantunomila) valore più probabile di mercato"**

26/08/2024

Il CTU  
Ing. Nando Mastrostefano



Tribunale di Velletri  
Es. Im. 184/2024

Barclays Bank Ireland Public Limited Company  
Cattleya Mortgage Finance s.r.l.  
c.to XXXX XXXX XXXX

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## TRIBUNALE DI VELLETRI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. E. Colognesi

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Es. Imm. 184/24

Esperto: Ing. Nando Mastrostefano

Causa promossa da: Barclays Bank Ireland Public Limited Company,  
quale procuratore di CATTLEYA MORTGAGE FINANCE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

S.R.L. contro:

XXXX XXXX XXXX

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### PERIZIA ESTIMATIVA D'UFFICIO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mastrostefano Nando, nell'Esecuzione Immobiliare **184/2024**  
del R.G.E.

Contro:

XXXX XXXX XXXX

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel. 069635609

e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)

pec: [n.mastrostefano@pec.ording.roma.it](mailto:n.mastrostefano@pec.ording.roma.it)

web: [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione .....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità.....	11
Confini.....	12
Consistenza.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali.....	15
Stato conservativo .....	16
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici .....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	17
Stato di occupazione .....	22
Provenienze Ventennali.....	22
Formalità pregiudizievoli .....	23
Normativa urbanistica .....	24
Regolarità edilizia .....	27
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Stima / Formazione lotti .....	29
Riserve e particolarità da segnalare.....	36
Riepilogo bandi d'asta.....	37
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 184/2024 del R.G.E. ....	39

## INCARICO

In data 23/05/2024, il sottoscritto Ing. Mastrostefano Nando,

con studio in Via Basilio Magni 1A - 00049 - Velletri (RM),

Email: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)

PEC: [n.mastrostefano@pec.ording.roma.it](mailto:n.mastrostefano@pec.ording.roma.it)

Tel. 06 96 35 609,

veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. L'udienza fu fissata per il 03/10/2024 alle ore 9,00.

## PREMESSA

Il bene oggetto del pignoramento é costituito dal seguente immobile:

*Porzione immobiliare site in Comune di Nettuno, Via Lago Maggiore snc, e precisamente:*

*-Villino distinto con il numero interno n.4 (quattro), posto ai piani seminterrato, terra, primo e piano sottotetto, composto da 7 (sette) vani catastali, con annessa cantina e annessa area di pertinenza destinata a giardino; il tutto confinante con detta Via, con villino distinto con il n. 3 (tre) e con il villino distinto con il n. 5 (cinque), salvo altri. Il tutto risulta censito nel NCEU del suddetto Comune al foglio 1, particella 1556 sub 5, e subalterno (graffato) 15, cat.A7, cl.3, vani 7(sette), Via Lago Maggiore n. sc, piano S1-T-1-2, int.4, rendita Euro 1.120,71;*

*-annesso posto auto posto al piano sottostrada distinto con il n.4 (quattro) della superficie di circa 39 mq, confinante con l'area di manovra, e con i garages distinti con i n. 3 (tre) e 5 (cinque), salvo altri. Detto immobile risulta censito nel N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 1 particella 1556 sub 10 cat. C/6 cl.4, mq 39, Via Lago Maggiore n. SC, piano S1, interno 4, rendita Euro 296,08.*

## DESCRIZIONE

**Bene N° 1** Villino in Nettuno Via Lago Maggiore 43, int.4, che si articola nei piani S1-T-1-Sottotetto, con annessa area di pertinenza a giardino; si distribuisce al piano S1 con cantina, utilizzata a residenza, lavanderia e ripostiglio; al piano terra, sopraelevato, con soggiorno-pranzo, cucina e bagno, con annessi portici e giardino; al 1° piano con 2 camere e bagno ed annesso terrazzo; al piano sottotetto con 2 locali utilizzati a residenza, bagno ed annesso terrazzo; censito nel NCEU di detto Comune al foglio 1, particella 1556, sub 5-15 graffati, cat.A7, cl.3, vani 7 (sette), piani S1-T-1-2, superficie catastale mq 141, rendita Euro 1.120,71. Il tutto confinante con detta Via, ai subb. 4-14 graffati, ai subb. 6-16 graffati, salvo altri.

**Bene N° 2** Autorimessa in Nettuno Via Lago Maggiore 39 al piano sotto strada distinto con il n.4 (quattro) della superficie di circa 39 mq. Censito nel N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 1 particella 1556 sub 10 cat. C/6 cl.4, mq 39, Via Lago Maggiore n. SC, piano S1, interno 4, rendita Euro 296,08; confinante con l'area di manovra, e con le autorimesse distinte ai sub 9 de sub 11, salvo altri.

### Descrizione generale

I beni pignorati, siti in Nettuno, rispettivamente, il villino in Via Lago Maggiore 43, int.4; l'autorimessa in Via Lago Maggiore 39, sono parte di un complesso immobiliare costituito da n.5 villini che si raccordano, a semicerchio, all'altezza del piano seminterrato,

Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)

pec.: [n.mastrostefano@pec.ording.roma.it](mailto:n.mastrostefano@pec.ording.roma.it)

web. [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

5

L'area in cui si ubica l'immobile:

- è cerniera e quindi è sita in prossimità dei centri urbani delle città di Aprilia, Anzio, Nettuno;
- ha caratteristiche prettamente residenziali;
- è dotata di acquedotto, fognatura comunale, energia elettrica, linea telefonica.
- è scarsamente servita da servizi commerciali e pubblici; questi sono ubicati, tranne la Chiesa ed alcuni supermarket di prossimità, nei centri urbani dei comuni limitrofi, Anzio, Aprilia, Nettuno e nell'immediata periferia delle città, raggiungibili con bus ed auto.
- è servita da bus pubblici e da scuolabus.

**Villino monofamiliare a schiera**

Le strutture sono realizzate con:

- Fondazioni continue a trave rovescia in c.a.
- Struttura verticale a gabbia (travi, pilastri) in c.a.;
- Struttura orizzontale con solaio in latero cemento dallo spessore di cm. 20+4.

Il villino si articola su un piano interrato, piano terra, 1° piano ed un sottotetto che si distribuiscono come segue:

- ✓ **Piano S1** con cantina, utilizzata come residenza, lavanderia, ripostiglio;
- ✓ **Piano Terra**, rialzato rispetto al piano di campagna, con soggiorno-pranzo, cucina, bagno ed annessa area di pertinenza a giardino; Tettoie in legno con manto di copertura in tegole proteggono le scale che dal piano di campagna conducono al piano terra, rialzato;  
Tettoia con copertura in legno e manto in tegole aderente al villino offre un'area confortevole;
- ✓ **Piano primo**, con due camere, bagno, ed annesso terrazzo;
- ✓ **Sottotetto**, con due locali utilizzati a residenza e bagno ed annesso terrazzo.

La copertura è a tetto con manto in tegole di laterizio.

I piani sono comunicanti con scala interna a partire dal sottostante seminterrato.

L'autorimessa consente il passo carraio da Via Lago Maggiore 39; all'interno una porta consente l'accesso al piano S1 da cui si può entrare nel piano S1 del villino ed salire ai vari piani utilizzando la scala interna che li collega.

Una dependance a piano terra, nell'area destinata a giardino, è stata realizzata e trasformata in alloggio residenziale composto da due camere, cucina, bagno e ripostiglio con altezza interna di mt. 2,50.

Una recinzione in muratura, intonacata e tinteggiata e dotata in sommità di tegole di scolo delle acque meteoriche, delimita completamente la proprietà.

All'interno del giardino un cancello carraio divide l'area del viale di accesso dall'area del giardino.

**In conclusione si rileva, quindi, che**

Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)

pec.: [n.mastrostefano@pec.ording.roma.it](mailto:n.mastrostefano@pec.ording.roma.it)

web. [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

➤ **Gli immobili pignorati:**

- ✓ Sono ubicati
  - Il villino, in Via Lago Maggiore 43
  - L'autorimessa, in Via Lago Maggiore 39
- ✓ si accede al villino, dal civico 43, ove un cancello in ferro con sovrastante tettoia di copertura in legno con manto in tegole, consente l'accesso ad un viale carrabile di proprietà, percorrendo il quale si raggiunge un altro passo carraio delimitato da un cancello in ferro dal quale si accede al giardino di pertinenza.
- ✓ Il villino confina con subb. 4-14 graffati e subb. 6-16 graffati, e Via Lago Maggiore salvo altri.

**Il Villino:**

- ✓ è dotato di impianto idrico-sanitario comunale, di impianto elettrico,
- ✓ è dotato di impianto di climatizzazione alimentato con bombola GPL di lt.1500, interrata.

**si rileva:**

- che gli infissi esterni sono in legno con vetro camera;
- che le chiusure sono costituite da persiane;
- che gli infissi esterni sono protetti, alcuni, da grate in ferro;
- che il portoncino d'ingresso al piano è del tipo blindato;
- che gli infissi interni sono in legno;
- che i davanzali e le copertine sono in travertino;

**L'autorimessa**

- si accede al piazzale di manovra da Via Lago Maggiore n.39 tramite cancello in ferro carrabile.
- è dotata di impianto elettrico e vi si accede dal piazzale di manovra esterno con serranda metallica.

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

**Bene N° 1** Villino in Nettuno Via Lago Maggiore 43, int.4, che si articola nei piani S1-T-1-Sottotetto, con annessa area di pertinenza a giardino; si distribuisce al piano S1 con cantina, utilizzata a residenza, lavanderia e ripostiglio; al piano terra, sopraelevato, con soggiorno-pranzo, cucina e bagno, con annessi portici e giardino; al 1° piano con 2 camere e bagno ed annesso terrazzo; al piano sottotetto con 2 locali utilizzati a residenza, bagno ed annesso terrazzo; censito nel NCEU di detto Comune al foglio 1, particella 1556, sub 5-15 graffati, cat.A7, cl.3, vani 7 (sette), piani S1-T-1-2, superficie catastale mq 141, rendita Euro 1.120,71. Il tutto confinante con detta Via, ai subb. 4-14 graffati, ai subb. 6-16 graffati, salvo altri.

**Bene N° 2** Autorimessa in Nettuno Via Lago Maggiore 39 al piano sotto strada distinto con il n.4 (quattro) della superficie di circa 39 mq. Censito nel N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 1 particella 1556 sub 10 cat. C/6 cl.4, mq 39, Via Lago Maggiore n. 39, piano S1, interno 4, rendita Euro 296,08; confinante con l'area di manovra, e con le autorimesse distinte ai sub 9 de sub 11, salvo altri.

**L'Avv.to Silvia Leo incaricata, così relaziona al G. dell'Esecuzione:**

**Esame documentazione procedura esecutiva immobiliare**

Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)

pec.: [n.mastrostefano@pec.ording.roma.it](mailto:n.mastrostefano@pec.ording.roma.it)

web. [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

7

A seguito dell'incarico conferitomi, relativo all'esame della documentazione ipocatastale della procedura in oggetto, espongo quanto segue.

1. Il pignoramento risulta essere stato notificato alla debitrice a mani proprie in data **16/04/2024**.

L'Ufficiale Giudiziario ha attestato di aver consegnato il processo verbale di pignoramento in originale al creditore procedente unitamente al titolo esecutivo ed al precetto in data **26/04/2024**.

2. La nota di iscrizione a ruolo del pignoramento è stata depositata nei termini in data **13/05/2024**.

3. L'istanza di vendita ex art. 567 c.p.c. è stata depositata nei termini in data **20/05/2024**.

4. La certificazione notarile relativa agli immobili pignorati di cui all'Art. 567 c.p.c. è stata depositata nei termini in data **20/05/2024**.

5. I dati catastali dell'immobile di proprietà dell'esecutata, riportati nel pignoramento, corrispondono a quelli indicati nella certificazione notarile ed identificano quanto pignorato.

6. La descrizione dell'immobile di proprietà dell'esecutata contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione, corrisponde nella seguente misura a quella risultante dalla certificazione notarile prodotta:

*A) Immobile sito in Comune di Nettuno, Via Lago Maggiore snc (oggi Via Lago Maggiore, 43), costituito da "villino distinto con il numero interno 4 (quattro), posto ai piani seminterrato, terra, primo e secondo, composto da 7 (sette) vani, catastali, con annessa cantina e annessa area di pertinenza destinata a giardino, il tutto confinante con detta Via, con villino distinto con il numero 3 (tre) e con villino distinto con il numero 5 (cinque), salvo altri. Il tutto risulta censito nel N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 1, particella 1556 sub 5 e subalterno (graffato) 15, cat. A/7, cl. 3, vani 7 (sette), Via Lago Maggiore n. SC, piano S1 -T -1 -2, interno 4, rendita Euro 1.120,71; annesso posto auto, posto al piano sottostrada, distinto con il numero 4 (quattro), della superficie di circa trentanove metri quadrati (39 mq.), confinante con l'area di manovra e con i garages distinti con i numeri 3 (tre) e 5 (cinque), salvo altri. Detto immobile risulta censito nel N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 1, particella 1556 sub 10, cat. C/6, cl. 4, mq. 39, Via Lago Maggiore n. SC, piano S1 interno 4, rendita Euro 296,08"*

\*\*\*\*\*

**La certificazione notarile di cui all'art. 567 c.p.c. copre l'intero ventennio e pertanto sussiste continuità nelle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 Cod. Civ. per l'intero ventennio stesso.**

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione risultano essere di piena proprietà

XXXX XXXX,

al ventennio piena proprietaria dei terreni su cui vennero edificate le unità in oggetto era

in forza di *atto di compravendita in data 3 ottobre 2001 n.*

*35644 di repertorio del Notaio La Monica Pietro, trascritto presso il competente Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 5 ottobre 2001 ai nn. 39528/27593. Con atto di*

*Ing. Nando Mastrostefano*

*Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609*

*e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)*

*pec.: [n.mastrostefano@pec.ording.roma.it](mailto:n.mastrostefano@pec.ording.roma.it)*

*web. [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)*

8

compravendita in data 28 gennaio 2008 n. 121763/25010 di Repertorio del Notaio Tavassi Giorgio, trascritto presso il competente Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data

ebbe a vendere la piena proprietà dei beni oggetto di esecuzione alla signora xxxx xxxx xxxx.

**Dal certificato notarile risultano i seguenti gravami:**

1) **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso il competente Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 18 gennaio 2012 ai nn. 2900/309 a favore della **BARCLAYS BANK PLC** con sede a Milano, c.f. 80123490155, domicilio ipotecario eletto in Milano via della Moscova e contro la signora xxxx xxxx xxxx a garanzia di mutuo fondiario concluso con atto in data 11 gennaio 2012 a rogito del Notaio Marmo Fabrizio n. 3930/2660 di Repertorio, per la complessiva somma di Euro 277.500,00;

2) **TRASCRIZIONE DEL VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI** n. 2793 di repertorio in data 16 aprile 2024 trascritto presso il competente Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 13 maggio 2024 ai nn. 25906/19138 a favore di **CATTLEYA MORTGAGE FINANCE S.R.L.** con sede a Milano, c.f. 10559130967 e contro la signora xxxx xxxx xxxx;

Secondo il disposto degli Artt. 2668 bis e 2668 ter Cod. Civ. la trascrizione del pignoramento di cui all'oggetto deve essere rinnovata entro il 13/05/2044.

**IL CTU, dopo aver verificato, dichiara:**

- ✓ l'atto di pignoramento immobiliare del 16/04/2024 repertorio n. 2793 è stato notificato a mezzo posta dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Velletri trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2, al Registro generale n. 25906 e Registro particolare n. 19138 in data 13/05/2024 in favore di CATTLEYA MORTGAGE FINANCE SRL;
- ✓ l'istanza di vendita è stata depositata in data 20/05/2024 nel termine ex art. 567 c.p.c.;
- ✓ la certificazione notarile emessa ai sensi della Legge n. 302/98 e sue modifiche rilasciata nei termini previsti dal 2° comma art. 567 C.P.C., redatta dalla Dott.ssa Marina Galbusera, notaia in Milano, attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari risulta depositata in data 20/05/2024;
- ✓ che vi è corrispondenza tra i soggetti eseguiti e gli intestatari dei beni pignorati, come risultante dalla documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio;
- ✓ che vi è corrispondenza tra identità del diritto con quanto effettivamente pignorato;
- ✓ che la descrizione degli immobili riportati nell'atto di pignoramento è conforme a quella risultante dalla nota di trascrizione e corrisponde a quella risultante dalla documentazione prodotta;

Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)

pec.: [n.mastrostefano@pec.ording.roma.it](mailto:n.mastrostefano@pec.ording.roma.it)

web. [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

✓ che vi è corrispondenza tra i dati catastali aggiornati al momento del pignoramento e quelli indicati nell'atto di pignoramento;

✓ che risulta la seguente iscrizione pregiudizievole

- **iscrizione ipoteca volontaria** iscritta presso il competente Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 18 gennaio 2012 ai nn. 2900/309 a favore della BARCLAYS BANK PLC con sede a Milano, c.f. 80123490155, domicilio ipotecario eletto in Milano via della Moscova e contro la signora xxxx xxxx xxxx a garanzia di mutuo fondiario concluso con atto in data 11 gennaio 2012 a rogito del Notaio Marmo Fabrizio n. 3930/2660 di Repertorio, per la complessiva somma di Euro 277.500,00;

✓ che risulta la seguente trascrizione:

- **Verbale di pignoramento di immobili** n. 2793 di repertorio in data 16 aprile 2024 trascritto presso il competente Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 13 maggio 2024 ai nn. 25906/19138 a favore di CATTLEYA MORTGAGE FINANCE S.R.L. con sede a Milano, c.f. 10559130967 e contro la signora xxxx xxxx xxxx;

✓ che l'esecutata

codice fiscale zzzz è divenuta proprietaria per l'intera proprietà degli immobili pignorati in virtù di:

**"Atto di compravendita Notaio Tavassi Giorgio del 28 gennaio 2008 n. 121763/25010 di Repertorio, trascritto presso il competente Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 4 febbraio 2008 ai nn. 6639/3745 ", con il quale la società**

**ebbe a vendere la piena proprietà dei beni oggetto di esecuzione alla signora xxxx xxxx**

xxxx xxxx.

✓ che i beni pignorati sono pervenuti attraverso il seguente atto nel ventennio ed oltre:

**Per il bene pignorato**

Periodo	Proprietà	Titolo
<b>Dal 03/10/2001</b> Fg.1, p.lla 301-302;		<b>Atto di compravendita</b> a rogito Notaio Pietro La Monica del : : :
<b>Dal 28/01/2008</b> Fg.1 p.lla 1556 sub5-10-15		<b>Atto di compravendita</b> Notaio Giorgio Tavassi del

✓ che l'elenco delle formalità pregiudizievoli è il seguente:

Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)

pec.: [n.mastrostefano@pec.ording.roma.it](mailto:n.mastrostefano@pec.ording.roma.it)

web: [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

Formalità pregiudizievoli	Creditore	Titolo
<b>Iscrizione ipoteca volontaria</b>	<b>Barclays Bank PLC</b> con sede a Milano Via della Moscova, C.F. 80123490155	<b>Ipoteca volontaria</b> da mutuo oggito Marmo Fabrizio del 11/01/2012, iscritta a Roma 2 il 18/01/2012 ai nn. 2900/309.
<b>Atto pignoramento</b> Fg.1 p.lla 1556 subb 5-10-15 per 1/1 piena proprietà	<b>CATTLEYA MORTGAGE FINANCE S.r.l.</b> con sede a Milano C.F. 10559130967	<b>Atto Giudiziario</b> Tribunale di Velletri rep. 2793 del 16/04/2024 trascritto a Roma 2 il 13/05/2024 ai nn. 25906/19138

- ✓ che vi è certezza in merito al diritto di proprietà da parte del debitore sulle quote pignorate del bene descritto all'epoca del pignoramento;
- ✓ che le date degli atti hanno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;
- ✓ che la provenienza nel ventennio è garantita dagli atti suelencati;
- ✓ che vi è continuità delle trascrizioni per il ventennio e sussiste regolarità delle iscrizioni;
- ✓ che gli accertamenti eseguiti presso gli uffici della Agenzia delle Entrate fugano ogni dubbio sulla descrizione degli immobili contenuti nell'atto di pignoramento.

## TITOLARITÀ

**Bene N° 1** Villino in Nettuno Via Lago Maggiore 43, int.4, che si articola nei piani S1-T-1-Sottotetto, con annessa area di pertinenza a giardino; si distribuisce: al piano S1 con cantina, utilizzata a residenza, lavanderia e ripostiglio; al piano terra, sopraelevato, con soggiorno-pranzo, cucina e bagno, con annessi portici e giardino; al 1° piano con 2 camere e bagno ed annesso terrazzo; al piano sottotetto con 2 locali utilizzati a residenza, bagno ed annesso terrazzo; censito nel NCEU di detto Comune al foglio 1, particella 1556, sub 5-15 graffati, cat.A7, cl.3, vani 7 (sette), pian S1-T-1-2, superficie catastale mq 141, rendita Euro 1.120,71. Il tutto confinante con detta Via, ai subb. 4-14 graffati, ai subb. 6-16 graffati, salvo altri.

**Bene N° 2** Autorimessa in Nettuno Via Lago Maggiore 39 al piano sotto strada distinto con il n.4 (quattro) della superficie di circa 39 mq. Censito nel N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 1 particella 1556 sub 10 cat. C/6 cl.4, mq 39, Via Lago Maggiore n. SC, piano S1, interno 4, rendita Euro 296,08; confinante con l'area di manovra, e con le autorimesse distinte ai sub 9 de sub 11, salvo altri.

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono a:

XXXX XXXX XXXX

In virtù di atto di compravendita:

Periodo	Proprietà	Titolo
<b>Dal 28/01/2008</b> Fg.1 p.lla 1556 sub5-10-15	Per 1/1 di piena proprietà	<b>Atto di compravendita</b> Notaio Giorgio Tavassi del 28/01/2008, Rep.

Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)

pec.: [n.mastrostefano@pec.ording.roma.it](mailto:n.mastrostefano@pec.ording.roma.it)

web: [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

## CONFINI

**Bene N° 1** Villino in Nettuno Via Lago Maggiore 43, int.4, che si articola nei piani S1-T-1-Sottotetto, con annessa area di pertinenza a giardino; si distribuisce: al piano S1 con cantina, utilizzata a residenza, lavanderia e ripostiglio; al piano terra, sopraelevato, con soggiorno-pranzo, cucina e bagno, con annessi portici e giardino; al 1° piano con 2 camere e bagno ed annesso terrazzo; al piano sottotetto con 2 locali utilizzati a residenza, bagno ed annesso terrazzo; censito nel NCEU di detto Comune al foglio 1, particella 1556, sub 5-15 graffati, cat.A7, cl.3, vani 7 (sette), pian S1-T-1-2, superficie catastale mq 141, rendita Euro 1.120,71. Il tutto confinante con detta Via, ai subb. 4-14 graffati, ai subb. 6-16 graffati, salvo altri.

**Bene N° 2** Autorimessa in Nettuno Via Lago Maggiore 39 al piano sotto strada distinto con il n.4 (quattro) della superficie di circa 39 mq. Censito nel N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 1 particella 1556 sub 10 cat. C/6 cl.4, mq 39, Via Lago Maggiore n. SC, piano S1, interno 4, rendita Euro 296,08; confinante con l'area di manovra, e con le autorimesse distinte ai sub 9 de sub 11, salvo altri.

Gli immobili pignorati confinano come segue:

- ✓ Il Villino confina con Via Lago Maggiore, ai subb. 4-14 graffati, ai subb. 6-16 graffati, salvo altri;
- ✓ L'autorimessa confina con l'area di manovra, e con le autorimesse distinte ai sub 9 de sub 11, salvo altri.

## CONSISTENZA

**Bene N° 1** Villino in Nettuno Via Lago Maggiore 43, int.4, che si articola nei piani S1-T-1-Sottotetto, con annessa area di pertinenza a giardino; si distribuisce: al piano S1 con cantina, utilizzata a residenza, lavanderia e ripostiglio; al piano terra, sopraelevato, con soggiorno-pranzo, cucina e bagno, con annessi portici e giardino; al 1° piano con 2 camere e bagno ed annesso terrazzo; al piano sottotetto con 2 locali utilizzati a residenza, bagno ed annesso terrazzo; censito nel NCEU di detto Comune al foglio 1, particella 1556, sub 5-15 graffati, cat.A7, cl.3, vani 7 (sette), pian S1-T-1-2, superficie catastale mq 141, rendita Euro 1.120,71. Il tutto confinante con detta Via, ai subb. 4-14 graffati, ai subb. 6-16 graffati, salvo altri.

**Bene N° 2** Autorimessa in Nettuno Via Lago Maggiore 39 al piano sotto strada distinto con il n.4 (quattro) della superficie di circa 39 mq. Censito nel N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 1 particella 1556 sub 10 cat. C/6 cl.4, mq 39, Via Lago Maggiore n. SC, piano S1, interno 4, rendita Euro 296,08; confinante con l'area di manovra, e con le autorimesse distinte ai sub 9 de sub 11, salvo altri.

**Per il calcolo delle superfici commerciali ragguagliate si utilizzano i seguenti coefficienti:**

- |  |       |
|--|-------|
| - Immobili residenziali con finiture superiori alla norma              | 1,10; |
| - Balconi - terrazze scoperte  | 0,30; |
| - Cantina utilizzata a residenza                                       | 0,60; |
| - Giardino di proprietà fino alla sup. coperta immobile                | 0,10; |
| - Giardino di proprietà con finiture superiori alla norma -pavimentato | 0,05; |
| - Soffitta utilizzata a residenza                                      | 0,60; |
| - Autorimessa  | 0,60  |

Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)

pec.: [n.mastrostefano@pec.ording.roma.it](mailto:n.mastrostefano@pec.ording.roma.it)

web. [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

12

**Consistenza di rilievo**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Superficie uso esclusivo	Altezza	Piano
Cantina <i>Utilizzata parte in residenza</i>	82,54 mq	95,25 mq	0,60	57,15 mq		3,00 m	Piano S1
Autorimessa	40,05 mq	44,41 mq	0,60	26,65 mq		2,70 m	Piano S1
Villino residenza	45,09 mq	54,97 mq	1,10	60,47 mq		2,70 m	P. Rialzato
Terrazzo	4,90 mq	7,78 mq	0,30	2,33 mq			P. Rialzato
Giardino 10%		54,97 mq	0,1	5,50 mq			P. Terra
Giardino 2%		325,62 mq	0,05	16,28 mq			P. Terra
Terrazzo		73,92 mq	0,30	22,18 mq			P. Terra
Dependance - <i>Opere abusiva si assimilano a giardino</i>		80,25 mq	0,05	4,01 mq			P. Terra
Villino residenza	34,21 mq	49,15 mq	1,10	54,07 mq		2,75 m	Piano 1°
Terrazzo	5,54 mq	6,28 mq	0,30	1,88 mq			Piano 1°
Soffitta <i>Utilizzata a residenza</i>	31,06 mq	45,95 mq	0,60	27,57 mq		Hm 1,65	Sottotetto
Terrazzo	14,80 mq	15,79 mq	0,30	4,74 mq			Sottotetto
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>282,83 mq</b>			
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00%</b>			
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>282,83 mq</b>			

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**Bene N° 1** Villino in Nettuno Via Lago Maggiore 43, int.4, che si articola nei piani S1-T-1-Sottotetto, con annessa area di pertinenza a giardino; si distribuisce: al piano S1 con cantina, utilizzata a residenza, lavanderia e ripostiglio; al piano terra, sopraelevato, con soggiorno-pranzo, cucina e bagno, con annessi portici e giardino; al 1° piano con 2 camere e bagno ed annesso terrazzo; al piano sottotetto con 2 locali utilizzati a residenza, bagno ed annesso terrazzo; censito nel NCEU di detto Comune al foglio 1, particella 1556, sub 5-15 graffati, cat.A7, cl.3, vani 7 (sette), pian S1-T-1-2, superficie catastale mq 141, rendita Euro 1.120,71. Il tutto confinante con detta Via, ai subb. 4-14 graffati, ai subb. 6-16 graffati, salvo altri.

**Bene N° 2** Autorimessa in Nettuno Via Lago Maggiore 39 al piano sotto strada distinto con il n.4 (quattro) della superficie di circa 39 mq. Censito nel N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 1 particella 1556 sub 10 cat. C/6 cl.4, mq 39, Via Lago Maggiore n. SC, piano S1, interno 4, rendita Euro 296,08; confinante con l'area di manovra, e con le autorimesse distinte ai sub 9 de sub 11, salvo altri.

I dati catastali indicati in pignoramento identificano l'immobile pignorato.

**Dati catastali dei beni pignorati**

**Villino subb 5 – 15 graffati**

**dal 02/01/2008 – giusti identificativi catastali-**

Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)

pec.: [n.mastrostefano@pec.ording.roma.it](mailto:n.mastrostefano@pec.ording.roma.it)

web. [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

13

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1556	5 15		A/7	3	7 vani	Totale: 141 mq Totale escluse aree scoperte: Mq 141	€ 1.120,71	S1-T-1- 2	si

**Villino subb 5 – 15 graffati**

**dal 02/01/2009 – variazione classe – intestata a xxxx xxxx xxxx xxxx**

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1556	5 15		A/7	3	7 vani	Totale: 141 mq Totale escluse aree scoperte: Mq 141	€ 1.120,71	S1-T-1- 2	si

**Villino subb 5 – 15 graffati**

**dal 03/05/2012 – variazione per contenzioso – intestata a xxxx xxxx xxxx**

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1556	5 15		A/7	3	7 vani	Totale: 141 mq Totale escluse aree scoperte: Mq 141	€ 1.120,71	S1-T-1- 2	si

**Villino subb 5 – 15 graffati**

**dal 09/11/2015 – inserimento superficie – intestata**

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1556	5 15		A/7	3	7 vani	Totale: 141 mq Totale escluse aree scoperte: Mq 141	€ 1.120,71	S1-T-1- 2	si

**Autorimessa sub 10**

**dal 07/01/2005 Costituzione-intestata**

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

**dal 03/01/2006 variazione classamento -**

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1556	10		C/6	4	39 mq	Totale 43 mq	€ 296,08	S1	

Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)

pec.: [n.mastrostefano@pec.ording.roma.it](mailto:n.mastrostefano@pec.ording.roma.it)

web: [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

**dal 28/01/2008 – intesta a xxxx xxxx xxxx**

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezio ne	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1556	10		C/6	4	39 mq	Totale 43 mq	€ 296,08	S1	

**dal 03/05/2012- variazione per contenzioso intestata a xxxx xxxx xxxx**

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezio ne	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1556	10		C/6	4	39 mq	Totale 43 mq	€ 296,08	S1	

**dal 09/11/2015- variazione inserimento dati superficie- intestata a xxxx xxxx xxxx xxxx**

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezio ne	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1556	10		C/6	4	39 mq	Totale 43 mq	€ 296,08	S1	

## DATI CATASTALI

**Bene N° 1** Villino in Nettuno Via Lago Maggiore 43, int.4, che si articola nei piani S1-T-1-Sottotetto, con annessa area di pertinenza a giardino; si distribuisce: al piano S1 con cantina, utilizzata a residenza, lavanderia e ripostiglio; al piano terra, sopraelevato, con soggiorno-pranzo, cucina e bagno, con annessi portici e giardino; al 1° piano con 2 camere e bagno ed annesso terrazzo; al piano sottotetto con 2 locali utilizzati a residenza, bagno ed annesso terrazzo; censito nel N.C.E.U. del detto Comune al foglio 1, particella 1556, sub 5-15 graffati, cat.A7, cl.3, vani 7 (sette), pian S1-T-1-2, superficie catastale mq 141, rendita Euro 1.120,71. Il tutto confinante con detta Via, ai subb. 4-14 graffati, ai subb. 6-16 graffati, salvo altri.

**Bene N° 2** Autorimessa in Nettuno Via Lago Maggiore 39 al piano sotto strada distinto con il n.4 (quattro) della superficie di circa 39 mq. Censito nel N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 1 particella 1556 sub 10 cat. C/6 cl.4, mq 39, Via Lago Maggiore n. SC, piano S1, interno 4, rendita Euro 296,08; confinante con l'area di manovra, e con le autorimesse distinte ai sub 9 de sub 11, salvo altri.

I dati catastali indicati in pignoramento identificano l'immobile pignorato e ne consentono l'univoca identificazione.

### Dati catastali dei beni pignorati

#### Villino subb 5 – 15 graffati

dal 09/11/2015

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezio ne	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1556	5 15		A/7	3	7 vani	Totale: 141 mq Totale escluse aree scoperte: Mq 141	€ 1.120,71	S1-T-1- 2	si

Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)pec.: [n.mastrostefano@pec.ording.roma.it](mailto:n.mastrostefano@pec.ording.roma.it)web: [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

15

**Autorimessa sub 10**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1556	10		C/6	4	39 mq	Totale 43 mq	€ 296,08	S1	

**Corrispondenza catastale**

➤ Per l'immobile di cui al fg.1 part.lla 1556 sub 5-15 e per l'immobile di cui al sub 10 non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali al momento del pignoramento e precisamente:

- Non risulta la dependance realizzata nell'area giardino di circa mq 80 composta da due camere, cucina, bagno e locale deposito;
- Non risulta il Portico realizzato al piano terra;
- Le altezze interpiano non corrispondono a quelle rilevate;
- Non sussiste una buona rappresentazione grafica;
- Diversa toponomastica.

Non si ritiene intervenire, ora, con variazione DOCFIA in attesa di:

- Rilascio permesso di costruire a sanatoria;
- Richiesta di ulteriore condono edilizio per le opere abusive successivamente realizzate.

**STATO CONSERVATIVO**

**Bene N° 1** Villino in Nettuno Via Lago Maggiore 43, int.4, che si articola nei piani S1-T-1-Sottotetto, con annessa area di pertinenza a giardino; si distribuisce: al piano S1 con cantina, utilizzata a residenza, lavanderia e ripostiglio; al piano terra, sopraelevato, con soggiorno-pranzo, cucina e bagno, con annessi portici e giardino; al 1° piano con 2 camere e bagno ed annesso terrazzo; al piano sottotetto con 2 locali utilizzati a residenza, bagno ed annesso terrazzo; censito nel NCEU di detto Comune al foglio 1, particella 1556, sub 5-15 graffati, cat.A7, cl.3, vani 7 (sette), pian S1-T-1-2, superficie catastale mq 141, rendita Euro 1.120,71. Il tutto confinante con detta Via, ai subb. 4-14 graffati, ai subb. 6-16 graffati, salvo altri.

**Bene N° 2** Autorimessa in Nettuno Via Lago Maggiore 39 al piano sotto strada distinto con il n.4 (quattro) della superficie di circa 39 mq. Censito nel N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 1 particella 1556 sub 10 cat. C/6 cl.4, mq 39, Via Lago Maggiore n. SC, piano S1, interno 4, rendita Euro 296,08; confinante con l'area di manovra, e con le autorimesse distinte ai sub 9 de sub 11, salvo altri.

Gli immobili si presentano, a sopralluogo, in condizioni di conservazione ottime, per cui il sottoscritto esperto ritiene che questi siano idonei all'abitabilità.

**PARTI COMUNI**

**Bene N° 1** Villino in Nettuno Via Lago Maggiore 43, int.4, che si articola nei piani S1-T-1-Sottotetto, con annessa area di pertinenza a giardino; si distribuisce: al piano S1 con cantina, utilizzata a residenza,

Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)

pec.: [n.mastrostefano@pec.ording.roma.it](mailto:n.mastrostefano@pec.ording.roma.it)

web: [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

16

lavanderia e ripostiglio; al piano terra, sopraelevato, con soggiorno-pranzo, cucina e bagno, con annessi portici e giardino; al 1° piano con 2 camere e bagno ed annesso terrazzo; al piano sottotetto con 2 locali utilizzati a residenza, bagno ed annesso terrazzo; censito nel NCEU di detto Comune al foglio 1, particella 1556, sub 5-15 graffati, cat.A7, cl.3, vani 7 (sette), pian S1-T-1-2, superficie catastale mq 141, rendita Euro 1.120,71. Il tutto confinante con detta Via, ai subb. 4-14 graffati, ai subb. 6-16 graffati, salvo altri.

**Bene N° 2** Autorimessa in Nettuno Via Lago Maggiore 39 al piano sotto strada distinto con il n.4 (quattro) della superficie di circa 39 mq. Censito nel N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 1 particella 1556 sub 10 cat. C/6 cl.4, mq 39, Via Lago Maggiore n. SC, piano S1, interno 4, rendita Euro 296,08; confinante con l'area di manovra, e con le autorimesse distinte ai sub 9 de sub 11, salvo altri.

Gli immobili esegutati hanno in comune con le altre unità immobiliari di cui alla p.IIa 1556.

- le opere di fondazione;
- Le strutture portanti;
- Area di manovra autorimesse

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**Bene N° 1** Villino in Nettuno Via Lago Maggiore 43, int.4, che si articola nei piani S1-T-1-Sottotetto, con annessa area di pertinenza a giardino; si distribuisce: al piano S1 con cantina, utilizzata a residenza, lavanderia e ripostiglio; al piano terra, sopraelevato, con soggiorno-pranzo, cucina e bagno, con annessi portici e giardino; al 1° piano con 2 camere e bagno ed annesso terrazzo; al piano sottotetto con 2 locali utilizzati a residenza, bagno ed annesso terrazzo; censito nel NCEU di detto Comune al foglio 1, particella 1556, sub 5-15 graffati, cat.A7, cl.3, vani 7 (sette), pian S1-T-1-2, superficie catastale mq 141, rendita Euro 1.120,71. Il tutto confinante con detta Via, ai subb. 4-14 graffati, ai subb. 6-16 graffati, salvo altri.

**Bene N° 2** Autorimessa in Nettuno Via Lago Maggiore 39 al piano sotto strada distinto con il n.4 (quattro) della superficie di circa 39 mq. Censito nel N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 1 particella 1556 sub 10 cat. C/6 cl.4, mq 39, Via Lago Maggiore n. SC, piano S1, interno 4, rendita Euro 296,08; confinante con l'area di manovra, e con le autorimesse distinte ai sub 9 de sub 11, salvo altri.

### IL CTU:

- Non ha rilevato sugli immobili vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- Non ha rilevato la presenza di usi civici;
- Non ha rilevato l'esistenza di diritti demaniali rilevanti (di superficie o servitù pubbliche);

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**Bene N° 1** Villino in Nettuno Via Lago Maggiore 43, int.4, che si articola nei piani S1-T-1-Sottotetto, con annessa area di pertinenza a giardino; si distribuisce: al piano S1 con cantina, utilizzata a residenza, lavanderia e ripostiglio; al piano terra, sopraelevato, con soggiorno-pranzo, cucina e bagno, con annessi portici e giardino; al 1° piano con 2 camere e bagno ed annesso terrazzo; al piano sottotetto con 2 locali utilizzati a residenza, bagno ed annesso terrazzo; censito nel NCEU di detto Comune al foglio 1, particella 1556, sub 5-15 graffati, cat.A7, cl.3, vani 7 (sette), pian S1-T-1-2, superficie catastale mq 141, rendita Euro 1.120,71. Il tutto confinante con detta Via, ai subb. 4-14 graffati, ai subb. 6-16 graffati, salvo altri.

Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)

pec.: [n.mastrostefano@pec.ording.roma.it](mailto:n.mastrostefano@pec.ording.roma.it)

web: [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

17

**Bene N° 2** Autorimessa in Nettuno Via Lago Maggiore 39 al piano sotto strada distinto con il n.4 (quattro) della superficie di circa 39 mq. Censito nel N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 1 particella 1556 sub 10 cat. C/6 cl.4, mq 39, Via Lago Maggiore n. SC, piano S1, interno 4, rendita Euro 296,08; confinante con l'area di manovra, e con le autorimesse distinte ai sub 9 de sub 11, salvo altri.

Il sottoscritto CTU, unitamente al custode Avv. Silvia Leo, ha eseguito, previa comunicazione all'esecutata e successivamente come concordato per via telefonica, il sopralluogo in data 17/07/2024 alle ore 10,00. L'accesso è stato consentito dal sig. zzz zzz zzz, che si identifica come coniuge dell'esecutata.

Il CTU, in sede di sopralluogo, ha effettuato operazioni peritali attraverso rilevamenti metrici, visivi e fotografici del bene pignorato.

I beni pignorati, siti in Nettuno, rispettivamente, il villino in Via Lago Maggiore 43, int.4, l'autorimessa in Via Lago Maggiore 39, sono parte di un complesso immobiliare costituito da n. 5 villini che si raccordano, a semicerchio, all'altezza del piano seminterrato,

**Il CTU, altresì, rileva** che l'edificio in cui è ubicato il bene esecutato ha le seguenti:

**a) Caratteristiche strutturali:**

- ✓ Fondazioni continue a trave rovesce in cls armato;
- ✓ Struttura portante verticale eseguita in telai in cls. armato;
- ✓ Solai in laterocemento per i piani;
- ✓ Tamponature esterne in muratura a cassetta;
- ✓ Copertura a tetto.

**b) Rifiniture esterne**

**il Villino**

- ✓ I prospetti sono intonacati e tinteggiati;
- ✓ I parapetti dei terrazzi sono parte in muratura protetta con copertina in pietra e rivestita con piastrelle in cotto e parte con ringhiera in ferro;
- ✓ Orientamento: lato Autorimessa Nord Est – Sud Ovest; lato int.5 ed int.3 Nord Ovest - Sud Est;
- ✓ I vani finestra sono incorniciati con piastrelle in cotto;
- ✓ Le tettoie che proteggono al piano terra le scale esterne di accesso al piano rialzato sono in legno con copertura leggera simile alle tegole;
- ✓ Il manto di copertura è costituito da tegole in laterizio.

**La corte:**

- ✓ Una recinzione in muratura, intonacata e tinteggiata e dotata in sommità di tegole di scolo delle acque meteoriche, delimita completamente la proprietà;
- ✓ All'interno della corte un cancello in ferro carraio divide la corte l'area destinata a viale di accesso
- ✓ Il viale che da Via Lago Maggiore conduce al giardino interno è coperto da un pergolato in ferro; Il passo carraio prospiciente Via lago Maggiore è protetto da un copertura in legno e con sovrastante manto di copertura in tegole di laterizio.

Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)

pec.: [n.mastrostefano@pec.ording.roma.it](mailto:n.mastrostefano@pec.ording.roma.it)

web: [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

**Nel giardino**

Si rilevano, altresì,

- ✓ Una tettoia con pilastri in stile ionico e copertura in legno con sovrastante manto in tegole di laterizio;
- ✓ Una dependance dalla superficie utile lorda di circa mq 88,00 composta da 2 camere, cucina bagno e locale deposito – h utile m.2,50;

Realizzazioni abusive che si ritengono non suscettibili di sanatoria.

- ✓ Il giardino è completamente pavimentato in gres ceramico antisdrucciolevole.

**c) Rifiniture interne**

**Villino** che si distribuisce su un Piano S1-Piano rialzato-1° piano-Sottotetto

**Piano S1** composto da: soggiorno-pranzo, cucina, bagno, lavanderia –H=m.3,01.

**Le rifiniture interne** rilevate sono le seguenti:

*Soggiorno-pranzo*

- pavimento in monocottura dim. cm.35x35;
- pareti e soffitto intonacati e tinteggiati;

*cucina*

- pavimento in monocottura dim. cm.35x35;
- pareti e soffitto intonacati e tinteggiati;
- porzione di parete interessante lavello e piano cottura rivestita con maioliche;
- lavello in acciaio;
- rubinetterie di tipo commerciale

*Bagno*

- pavimento in monocottura cm. 35 x35;
- rivestimento in ceramica h = m 1,85;
- soffitto e restante porzione di parete intonacati e tinteggiati;
- lavabo, wc, vasca;
- rubinetterie di tipo commerciale

**Piano rialzato** composto da: soggiorno-pranzo, cucina, bagno, H=m.2,70.

**Le rifiniture interne** rilevate sono le seguenti:

*Soggiorno-pranzo*

- pavimento in monocottura dim. cm.35x35;
- pareti e soffitto intonacati e tinteggiati;

Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)

pec.: [n.mastrostefano@pec.ording.roma.it](mailto:n.mastrostefano@pec.ording.roma.it)

web: [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

- pavimento in monocottura dim. cm.35x35;
- pareti e soffitto intonacati e tinteggiati;
- porzione di parete interessante lavello e piano cottura rivestita con maioliche h= m.1,60;
- lavello in acciaio;
- rubinetterie di tipo commerciale

**Bagno**

- pavimento in ceramica cm. 20 x20;
- rivestimento in ceramica h = m 2,22;
- soffitto e restante porzione di parete intonacati e tinteggiati;
- lavabo, bidet, wc, doccia;
- rubinetterie di tipo commerciale-

**Piano Primo** composto da: due camere, bagno, disimpegno, terrazzo-balcone H=m.2,75.

- **Le rifiniture interne** rilevate sono le seguenti:

**Camere**

- pavimento in monocottura dim. cm.35x35;
- pareti e soffitto intonacati e tinteggiati;

**Bagno**

- pavimento in ceramica cm. 20 x20;
- rivestimento in ceramica 20x20 h = m 2,00;
- soffitto e restante porzione di parete intonacati e tinteggiati;
- lavabo, bidet, wc, doccia;
- rubinetterie di tipo commerciale

**Disimpegno**

- pavimento in monocottura dim. cm.35x35;
- pareti e soffitto intonacati e tinteggiati;

**Terrazzo-Balcone**

- parapetto in muratura spess. cm.10 e ringhiera in ferro;
- copertina in travertino;
- pavimento in gres cm. 20x20

**Piano Sottotetto** composto da: due camere, bagno, disimpegno, terrazzo-balcone H=m.2,75.

- **Le rifiniture interne** rilevate sono le seguenti:

**Camere**

Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)

pec.: [n.mastrostefano@pec.ording.roma.it](mailto:n.mastrostefano@pec.ording.roma.it)

web: [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

20

- pavimento in monocottura dim. cm.35x35;
- pareti e soffitto intonacati e tinteggiati;

**Bagno**

- pavimento in ceramica cm. 20 x20;
- rivestimento in ceramica 20x20 a tutta altezza;
- soffitto :intonacati e tinteggiati;
- lavabo, bidet, wc, doccia;
- rubinetterie di tipo commerciale

**Disimpegno**

- pavimento in monocottura dim. cm.35x35;
- pareti e soffitto intonacati e tinteggiati;

**Terrazzo-Balcone**

- parapetto in muratura spess. cm.10 – h= cn.50 e ringhiera in ferro h = cm 50;
- copertina in travertino;
- pavimento in gres cm. 15x15.

**Caratteristiche:**

**si rileva:**

- che gli infissi esterni sono in legno con vetro camera;
- che le chiusure sono costituite da persiane;
- che grate in ferro proteggono alcuni vani finestra;
- che il portoncino d'ingresso è del tipo blindato;
- che gli infissi interni sono in legno;
- che i davanzali e le copertine sono in pietra di travertino;

**si rileva, altresì, che**

- ✓ È dotato di impianto idrico-sanitario, di impianto elettrico,
- ✓ È dotato di impianto climatizzazione.

**Autorimessa h= 2,20**

- pavimento in monocottura;
- pareti e soffitto intonacati e tinteggiati;
- serranda metallica in acciaio zincato;
- impianto elettrico.

**Gli immobili sono serviti da:**

- Servizio di nettezza urbana;

Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)

pec.: [n.mastrostefano@pec.ording.roma.it](mailto:n.mastrostefano@pec.ording.roma.it)

web: [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

- acquedotto comunale;
- fognatura comunale;
- autobus pubblici;
- Energia elettrica;

### **Esposizione**

Orientamento: lato Autorimessa Nord Est – Sud Ovest; lato int.5 ed int.3 Nord Ovest - Sud Est;

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non è agli atti il certificato energetico dell'immobile;
- Non si è rilevata, agli atti, la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non si è rilevata agli atti la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non si è rilevata agli atti la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-sanitario.

**Gli immobili sono in uno stato di conservazione e di funzionalità all'uso idoneo all'abitabilità.**

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

**Bene N° 1** Villino in Nettuno Via Lago Maggiore 43, int.4, che si articola nei piani S1-T-1-Sottotetto, con annessa area di pertinenza a giardino; si distribuisce: al piano S1 con cantina, utilizzata a residenza, lavanderia e ripostiglio; al piano terra, sopraelevato, con soggiorno-pranzo, cucina e bagno, con annessi portici e giardino; al 1° piano con 2 camere e bagno ed annesso terrazzo; al piano sottotetto con 2 locali utilizzati a residenza, bagno ed annesso terrazzo; censito nel NCEU di detto Comune al foglio 1, particella 1556, sub 5-15 graffati, cat.A7, cl.3, vani 7 (sette), pian S1-T-1-2, superficie catastale mq 141, rendita Euro 1.120,71. Il tutto confinante con detta Via, ai subb. 4-14 graffati, ai subb. 6-16 graffati, salvo altri.

**Bene N° 2** Autorimessa in Nettuno Via Lago Maggiore 39 al piano sotto strada distinto con il n.4 (quattro) della superficie di circa 39 mq. Censito nel N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 1 particella 1556 sub 10 cat. C/6 cl.4, mq 39, Via Lago Maggiore n. SC, piano S1, interno 4, rendita Euro 296,08; confinante con l'area di manovra, e con le autorimesse distinte ai sub 9 de sub 11, salvo altri.

L'immobile **risulta, a sopralluogo.**

Il signor

## **PROVENIENZE VENTENNALI**

**Bene N° 1** Villino in Nettuno Via Lago Maggiore 43, int.4, che si articola nei piani S1-T-1-Sottotetto, con annessa area di pertinenza a giardino; si distribuisce: al piano S1 con cantina, utilizzata a residenza, lavanderia e ripostiglio; al piano terra, sopraelevato, con soggiorno-pranzo, cucina e bagno, con annessi portici e giardino; al 1° piano con 2 camere e bagno ed annesso terrazzo; al piano sottotetto con 2 locali utilizzati a residenza, bagno ed annesso terrazzo; censito nel NCEU di detto Comune al foglio 1, particella

1556, sub 5-15 graffati, cat.A7, cl.3, vani 7 (sette), pian S1-T-1-2, superficie catastale mq 141, rendita Euro 1.120,71. Il tutto confinante con detta Via, ai subb. 4-14 graffati, ai subb. 6-16 graffati, salvo altri.

**Bene N° 2** Autorimessa in Nettuno Via Lago Maggiore 39 al piano sotto strada distinto con il n.4 (quattro) della superficie di circa 39 mq. Censito nel N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 1 particella 1556 sub 10 cat. C/6 cl.4, mq 39, Via Lago Maggiore n. SC, piano S1, interno 4, rendita Euro 296,08; confinante con l'area di manovra, e con le autorimesse distinte ai sub 9 de sub 11, salvo altri.

**All'odierna eseguita:**

**Per il bene pignorato**

Periodo	Proprietà	Titolo
<b>Dal 03/10/2001</b> Fg.1, p.lla 301-302;		<b>Atto di compravendita</b> a rogito Notaio Pietro La Monica del
<b>Dal 28/01/2008</b> Fg.1 p.lla 1556 sub5-10-15		<b>Atto di compravendita</b> Notaio Giorgio Tavassi del

**Si rileva continuità nelle trascrizioni.**

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**Bene N° 1** Villino in Nettuno Via Lago Maggiore 43, int.4, che si articola nei piani S1-T-1-Sottotetto, con annessa area di pertinenza a giardino; si distribuisce: al piano S1 con cantina, utilizzata a residenza, lavanderia e ripostiglio; al piano terra, sopraelevato, con soggiorno-pranzo, cucina e bagno, con annessi portici e giardino; al 1° piano con 2 camere e bagno ed annesso terrazzo; al piano sottotetto con 2 locali utilizzati a residenza, bagno ed annesso terrazzo; censito nel NCEU di detto Comune al foglio 1, particella 1556, sub 5-15 graffati, cat.A7, cl.3, vani 7 (sette), pian S1-T-1-2, superficie catastale mq 141, rendita Euro 1.120,71. Il tutto confinante con detta Via, ai subb. 4-14 graffati, ai subb. 6-16 graffati, salvo altri.

**Bene N° 2** Autorimessa in Nettuno Via Lago Maggiore 39 al piano sotto strada distinto con il n.4 (quattro) della superficie di circa 39 mq. Censito nel N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 1 particella 1556 sub 10 cat. C/6 cl.4, mq 39, Via Lago Maggiore n. SC, piano S1, interno 4, rendita Euro 296,08; confinante con l'area di manovra, e con le autorimesse distinte ai sub 9 de sub 11, salvo altri.

**L'elenco delle formalità pregiudizievoli è il seguente:**

Formalità pregiudizievoli	Creditore	Titolo
<b>Iscrizione ipoteca volontaria</b>	<b>Barclays Bank PLC</b> con sede a Milano Via della Moscova, C.F. 80123490155	<b>Ipoteca volontaria</b> da mutuo rogito Marmo Fabrizio 29/30/2660
<b>Atto pignoramento</b> Fg.1 p.lla 1556 subb 5-10-15 per 1/1 piena proprietà	<b>CATTLEYA MORTGAGE FINANCE S.r.l.</b> con sede a Milano C.F. 10559130967	<b>Atto Giudiziario</b> Tribunale di Velletri rep. 27/28/16/04/2024

**Oneri di cancellazione**

L'immobile esecutato non è gravato da alcuna formalità che possa essere opposta all'acquirente.

Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)

pec.: [n.mastrostefano@pec.ording.roma.it](mailto:n.mastrostefano@pec.ording.roma.it)

web: [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

23

## **NORMATIVA URBANISTICA**

**Bene N° 1** Villino in Nettuno Via Lago Maggiore 43, int.4, che si articola nei piani S1-T-1-Sottotetto, con annessa area di pertinenza a giardino; si distribuisce: al piano S1 con cantina, utilizzata a residenza, lavanderia e ripostiglio; al piano terra, sopraelevato, con soggiorno-pranzo, cucina e bagno, con annessi portici e giardino; al 1° piano con 2 camere e bagno ed annesso terrazzo; al piano sottotetto con 2 locali utilizzati a residenza, bagno ed annesso terrazzo; censito nel NCEU di detto Comune al foglio 1, particella 1556, sub 5-15 graffati, cat.A7, cl.3, vani 7 (sette), pian S1-T-1-2, superficie catastale mq 141, rendita Euro 1.120,71. Il tutto confinante con detta Via, ai subb. 4-14 graffati, ai subb. 6-16 graffati, salvo altri.

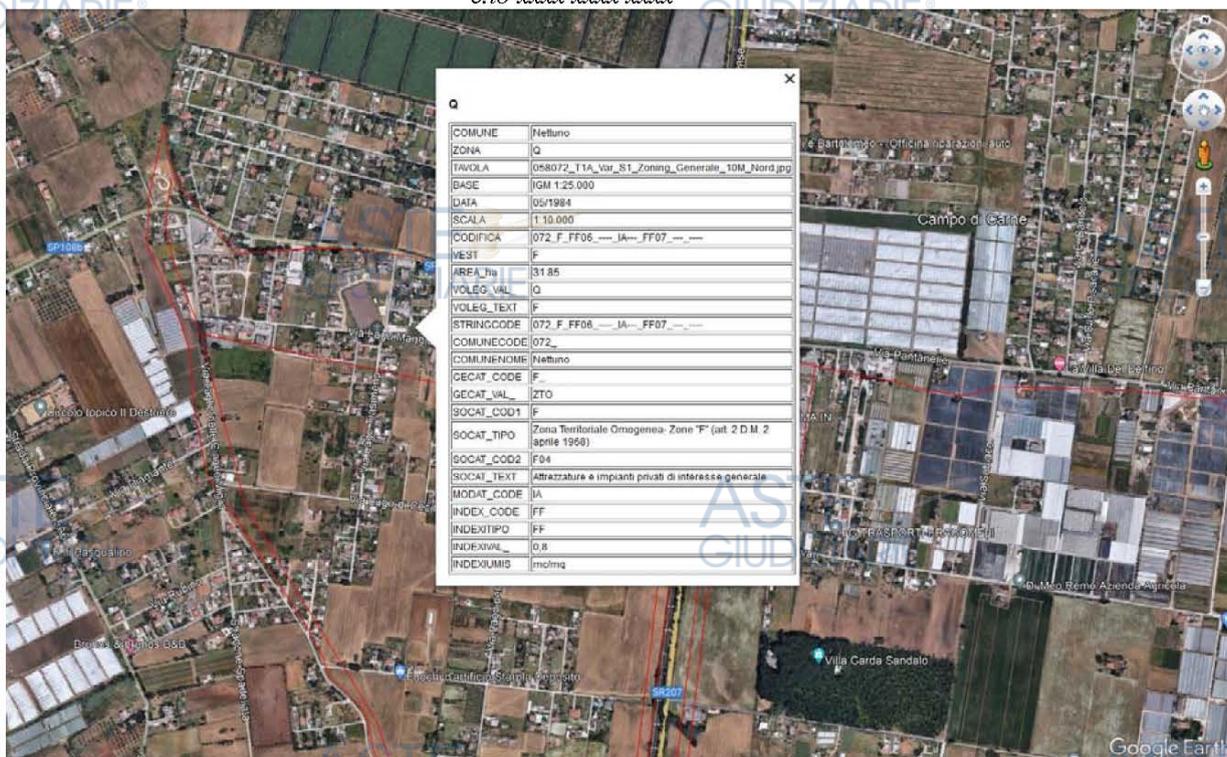
**Bene N° 2** Autorimessa in Nettuno Via Lago Maggiore 39 al piano sotto strada distinto con il n.4 (quattro) della superficie di circa 39 mq. Censito nel N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 1 particella 1556 sub 10 cat. C/6 cl.4, mq 39, Via Lago Maggiore n. SC, piano S1, interno 4, rendita Euro 296,08; confinante con l'area di manovra, e con le autorimesse distinte ai sub 9 de sub 11, salvo altri.

L'immobile suindicato sito in Nettuno, Via Lago Maggiore, per effetto del PRG AGGIORNATO CON DGRL n°568 del 22/5/1973 E DGRL n°647 del 12/2/1985 ricade:

### **in PRG**

#### **Art. 30 ZONA Q: Verde privato**

Nella zona destinata a verde privato si applicano le seguenti norme: a) L'indice di cubatura fondiaria media non deve superare i 0,80 mc/mq; b) La superficie copribile non deve superare 1/10 dell'area del lotto e la costruzione deve avere superficie minima di mq. 100 (cento); c) Altezza massima non superiori a mt. 10,50 dalla quota del terreno a sistemazione avvenuta, (salvo autorizzazione l'altezza di mt. 14,50 nella parte Est di Villa Brovelli); d) I distacchi dal filo stradale e dai confini devono essere pari almeno a mt. 7,00; e) Gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino, salvo viali ed eventuali rampe di accesso ai locali del piano cantinato; f) È obbligatorio il rispetto delle alberature esistenti e delle caratteristiche panoramiche. Nelle zone di verde privato comprensionale la realizzazione deve essere preceduta da progetto unitario convenzionato esteso all'intero comprensorio. La tipologia edilizia verrà determinata in sede di tale progetto, che avrà efficacia di piano particolareggiato; la densità territoriale non dovrà comunque superare l'indice complessivo, fissato e ammesso l'accorpamento degli edifici, entro certi limiti, riservando una parte del comprensorio a verde condominiale e ad attrezzature sportive. Nel progetto unitario dovranno essere previste adeguate aree per i servizi ed il verde pubblico, proporzionate alle necessità della popolazione insediabile; tali aree dovranno essere cedute gratuitamente al comune.



Ing. Nando Mastrostefano  
Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609  
e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com) pec.: [n.mastrostefano@pec.ording.roma.it](mailto:n.mastrostefano@pec.ording.roma.it)  
web: [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

in PTPR

**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.**

**TAV. A**



### **Articolo 28 Paesaggio Agrario di rilevante valore**

*Il Paesaggio degli insediamenti urbani è costituito da ambiti urbani consolidati di recente formazione. Tali ambiti sono perimetrati dal presente PTPR come aree urbanizzate con gli effetti di cui agli articoli 34 comma 8, 35 comma 9, 36 comma 7 e 61 delle presenti norme, già indicate dagli articoli 5 comma 4, 6 comma 5, 7 comma 7, e 31 quinquies della l.r. 24/1998.*

*Il riferimento per la individuazione del paesaggio degli insediamenti urbani sono le aree rilevate dalla Carta dell'Uso del Suolo della Regione Lazio nelle classi di uso relative alle Superfici artificiali - Ambiente urbanizzato, in particolare l'insediamento residenziale e l'insediamento produttivo con percentuale di occupazione del suolo superiore al 30 per cento, attribuendo, in taluni contesti, in corrispondenza delle classi del tessuto residenziale sparso una diversa tipologia di paesaggio in relazione al grado di trasformazione del territorio ed alla dispersione dell'edificato, nonché alla presenza di tessuti storici o con particolari qualità naturalistiche o geomorfologiche.*

*La tutela è volta alla riqualificazione degli ambiti urbani e, in particolare a: in relazione a particolari tessuti viari o edilizi, al mantenimento delle caratteristiche, tenuto conto delle tipologie architettoniche nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi; alla valorizzazione dei beni del patrimonio culturale e degli elementi naturali ancora presenti; alla conservazione delle visuali verso i paesaggi di pregio adiacenti e/o interni all'ambito urbano anche mediante il controllo dell'espansione; al mantenimento di corridoi verdi interni ai tessuti e/o di connessione con i paesaggi naturali e agricoli contigui.*

Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)

pec.: [n.mastrostefano@pec.ording.roma.it](mailto:n.mastrostefano@pec.ording.roma.it)

web: [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

26



**Non è sottoposto ad alcun vincolo paesaggistico**

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**Bene N° 1** Villino in Nettuno Via Lago Maggiore 43, int.4, che si articola nei piani S1-T-1-Sottotetto, con annessa area di pertinenza a giardino; si distribuisce: al piano S1 con cantina, utilizzata a residenza, lavanderia e ripostiglio; al piano terra, sopraelevato, con soggiorno-pranzo, cucina e bagno, con annessi portici e giardino; al 1° piano con 2 camere e bagno ed annesso terrazzo; al piano sottotetto con 2 locali utilizzati a residenza, bagno ed annesso terrazzo; censito nel NCEU di detto Comune al foglio 1, particella 1556, sub 5-15 graffati, cat.A7, cl.3, vani 7 (sette), pian S1-T-1-2, superficie catastale mq 141, rendita Euro 1.120,71. Il tutto confinante con detta Via, ai subb. 4-14 graffati, ai subb. 6-16 graffati, salvo altri.

**Bene N° 2** Autorimessa in Nettuno Via Lago Maggiore 39 al piano sotto strada distinto con il n.4 (quattro) della superficie di circa 39 mq. Censito nel N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 1 particella 1556 sub 10 cat. C/6 cl.4, mq 39, Via Lago Maggiore n. SC, piano S1, interno 4, rendita Euro 296,08; confinante con l'area di manovra, e con le autorimesse distinte ai sub 9 e sub 11, salvo altri.

L'edificio, nel quale si ubica l'immobile pignorato, ha avuto inizio dei lavori in data Settembre 1988 e ha avuto fine lavori in data 16-07-2004.

IL CTU ha rilevato nel fascicolo depositato agli atti dell'ufficio tecnico del Comune di Nettuno, pratica edilizia n.7446, i seguenti titoli abilitativi che dovrebbero legittimare urbanisticamente il complesso immobiliare di cui gli immobili eseguiti sono porzione e precisamente:

- Concessione edilizia n. 227/2001 rilasciata in data 17/07/2001 dal Comune di Nettuno;
- Concessione edilizia n. 227/2001 C.I.2002 rilasciata in data 25/01/2002 dal Comune di Nettuno;
- Concessione edilizia n. 227/2001 C.I.2002 V.C.O.2002 rilasciata in data 10/12/2002 dal Comune di Nettuno;
- Richiesta di condono edilizio Prot.27479 del 09/12/2004;

Ing. Nando Mastrostefano  
Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609  
e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com) pec.: [n.mastrostefano@pec.ording.roma.it](mailto:n.mastrostefano@pec.ording.roma.it)  
web: [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

27

- *Oblazione e conguagli e Oneri concessori integralmente versati come da Atto di compravendita Notaio Tavassi rep.121763 del 28/01/2008;*
- *Certificato di Collaudo statico depositato al Genio Civile della Regione Lazio al prot. 31979 del 05/12/2003*
- *Domanda di rilascio del certificato di agibilità prot. 5521 del 24/02/2006 e s.m.i. di cui al prot. 10350 del 24/04/2006;*
- *Inizio lavori 16/07/2002-*
- *Fine lavori 16/07/2004 come da comunicazione prot.26072 del 26/11/2004;*

**il CTU, altresì, confronta il rilevato con i progetti allegati ai titoli suindicati e evidenzia i seguenti abusi edilizi di rilievo:**

- a) *Realizzazione di una dependance di circa mq 80,00 con altezza utile di m 2,50 composta da due camere, cucina, bagno e locale deposito;*
- b) *Realizzazione di Portico esterno al piano terra;*
- c) *Realizzazione di coperture in legno scale di accesso dal piano terra al piano sopraelevato;*
- d) *Mutamento di destinazione d'uso da cantina a residenza al piano S1;*
- e) *Mutamento di destinazione d'uso da soffitta a residenza nel piano sottotetto;*
- f) *Altezze utili nei vari piani diverse da quelle di progetto;*

*Il sottoscritto esperto ritiene:*

- *che gli abusi di cui ai punti a), b), e) non possano essere sanati.*
- *che gli abusi di cui ai punti c), d), f) possano essere sanati.*

**Restano salve ed impregiudicate le superiori e successive determinazioni comunali.**

**Al condono** Prot.27479 del 09/12/2004 non risulta allegata alcuna planimetria.

*Si ritiene che le planimetrie catastali presentate successivamente alla richiesta di condono e precisamente:*

- *per il sub 10 in data 07/01/2005;*
- *per i sub 5-15 in data 02/01/2008;*

*corrispondano alla configurazione degli immobili come da condono richiesto, per cui gli abusi rilevati sono successivi.*

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**Bene N° 1** *Villino in Nettuno Via Lago Maggiore 43, int.4, che si articola nei piani S1-T-1-Sottotetto, con annessa area di pertinenza a giardino; si distribuisce: al piano S1 con cantina, utilizzata a residenza, lavanderia e ripostiglio; al piano terra, sopraelevato, con soggiorno-pranzo, cucina e bagno, con annessi portici e giardino; al 1° piano con 2 camere e bagno ed annesso terrazzo; al piano sottotetto con 2 locali utilizzati a residenza, bagno ed annesso terrazzo; censito nel NCEU di detto Comune al foglio 1, particella 1556, sub 5-15 graffati, cat.A7, cl.3, vani 7 (sette), pian S1-T-1-2, superficie catastale mq 141, rendita Euro 1.120,71. Il tutto confinante con detta Via, ai subb. 4-14 graffati, ai subb. 6-16 graffati, salvo altri.*

**Bene N° 2** Autorimessa in Nettuno Via Lago Maggiore 39 al piano sotto strada distinto con il n.4 (quattro) della superficie di circa 39 mq. Censito nel N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 1 particella 1556 sub 10 cat. C/6 cl.4, mq 39, Via Lago Maggiore n. SC, piano S1, interno 4, rendita Euro 296,08; confinante con l'area di manovra, e con le autorimesse distinte ai sub 9 e sub 11, salvo altri.

Gli immobili pignorati fanno parte di un complesso residenziale senza alcuna amministrazione condominiale.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

**Bene N° 1** Villino in Nettuno Via Lago Maggiore 43, int.4, che si articola nei piani S1-T-1-Sottotetto, con annessa area di pertinenza a giardino; si distribuisce: al piano S1 con cantina, utilizzata a residenza, lavanderia e ripostiglio; al piano terra, sopraelevato, con soggiorno-pranzo, cucina e bagno, con annessi portici e giardino; al 1° piano con 2 camere e bagno ed annesso terrazzo; al piano sottotetto con 2 locali utilizzati a residenza, bagno ed annesso terrazzo; censito nel NCEU di detto Comune al foglio 1, particella 1556, sub 5-15 graffati, cat.A7, cl.3, vani 7 (sette), pian S1-T-1-2, superficie catastale mq 141, rendita Euro 1.120,71. Il tutto confinante con detta Via, ai subb. 4-14 graffati, ai subb. 6-16 graffati, salvo altri.

**Bene N° 2** Autorimessa in Nettuno Via Lago Maggiore 39 al piano sotto strada distinto con il n.4 (quattro) della superficie di circa 39 mq. Censito nel N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 1 particella 1556 sub 10 cat. C/6 cl.4, mq 39, Via Lago Maggiore n. SC, piano S1, interno 4, rendita Euro 296,08; confinante con l'area di manovra, e con le autorimesse distinte ai sub 9 e sub 11, salvo altri.

Il CTU ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto vendita in quanto i beni pignorati non sono divisibili;

### **Lotto unico di Vendita**

Piena proprietà di Villino residenziale parte di un complesso immobiliare sito nel Comune di Nettuno, Via Lago Maggiore 39-43, e precisamente:

➤ Villino, in Nettuno, Via Lago Maggiore 43 int.4, che si articola nei piani S1-T-1-Sottotetto, con annessa area di pertinenza a giardino; il piano S1 è composto da cantina, utilizzata a residenza, lavanderia e ripostiglio; il piano terra, sopraelevato, è composto da soggiorno-pranzo, cucina e bagno con annessi giardino, portici e terrazzi; il 1° piano è composto da 2 camere e bagno ed annesso terrazzo; il piano sottotetto 2 ambienti utilizzati a residenza, bagno ed annesso terrazzo. Risulta censito nel NCEU di detto Comune al foglio 1, particella 1556, sub 5-15 graffati, cat.A7, cl.3, vani 7 (sette), piani S1-T-1-2, superficie catastale mq 141, rendita Euro 1.120,71; confinante con detta Via, ai subb. 4-14 graffati, ai subb. 6-16 graffati, salvo altri.

➤ Autorimessa in Nettuno, Via Lago Maggiore 39 al piano sotto strada distinto con il n.4 (quattro) della superficie di circa 39 mq, censito nel N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 1 particella 1556 sub 10 cat. C/6 cl.4, mq 39, Via Lago Maggiore n. SC, piano S1, interno 4, rendita Euro 296,08; confinante con l'area di manovra, e con le autorimesse distinte ai sub 9 e sub 11, salvo altri.

La legittimità urbanistica dell'immobile è attestata da:

Ing. Nando Mastrostefano  
Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609  
e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com) pec.: [n.mastrostefano@pec.ording.roma.it](mailto:n.mastrostefano@pec.ording.roma.it)  
web: [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

- ✓ Concessione edilizia n. 227/2001 rilasciata in data 17/07/2001 dal Comune di Nettuno;
- ✓ Concessione edilizia n. 227/2001 C.I.2002 rilasciata in data 25/01/2002 dal Comune di Nettuno;
- ✓ Concessione edilizia n. 227/2001 C.I.2002 V.C.O.2002 rilasciata in data 10/12/2002 dal Comune di Nettuno;
- ✓ Richiesta di condono edilizio Prot.27479 del 09/12/2004;
- ✓ Oblazione, conguagli e oneri concessori integralmente versati come da Atto di compravendita Notaio Tavassi rep.121763 del 28/01/2008;
- ✓ Certificato di Collaudo statico depositato al Genio Civile della Regione Lazio al prot. 31979 del 05/12/2003
- ✓ Domanda di rilascio del certificato di agibilità prot. 5521 del 24/02/2006 e s.m.i. di cui al prot. 10350 del 24/04&2006;

**La verifica urbanistica rileva abusi evidenti per l'unità oggetto di pignoramento:**

- a) Realizzazione di una dependance di circa mq 80,00 con altezza utile di m 2,50 composta da due camere, cucina, bagno e locale deposito;
- b) Realizzazione di Portico esterno al piano terra;
- c) Realizzazione di coperture in legno scale di accesso dal piano terra al piano sopraelevato;
- d) Mutamento di destinazione d'uso da cantina a residenza al piano S1;
- e) Mutamento di destinazione d'uso da soffitta a residenza nel piano sottotetto;
- f) Altezze utili nei vari piani diverse da quelle di progetto;

Il sottoscritto esperto ritiene:

- che gli abusi di cui ai punti a), b), e) non possano essere sanati.
- che gli abusi di cui ai punti c), d), f) possano essere sanati.

**Restano salve ed impregiudicate le superiori e successive determinazioni comunali.**

**Premesso quanto segue:**

IL CTU ha rilevato nel fascicolo depositato agli atti dell'ufficio tecnico del Comune di Nettuno i seguenti titoli abilitativo; che dovrebbero legittimare urbanisticamente il complesso immobiliare e gli immobili eseguiti stessi di cui l'immobile eseguito è porzione e precisamente:

- ✓ Concessione edilizia n. 227/2001 rilasciata in data 17/07/2001 dal Comune di Nettuno;
- ✓ Concessione edilizia n. 227/2001 C.I.2002 rilasciata in data 25/01/2002 dal Comune di Nettuno;
- ✓ Concessione edilizia n. 227/2001 C.I.2002 V.C.O.2002 rilasciata in data 10/12/2002 dal Comune di Nettuno;
- ✓ Richiesta di condono edilizio Prot.27479 del 09/12/2004;
- ✓ Oblazione e conguagli e Oneri concessori integralmente versati come da Atto di compravendita Notaio Tavassi rep.121763 del 28/01/2008;

Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)

pec.: [n.mastrostefano@pec.ording.roma.it](mailto:n.mastrostefano@pec.ording.roma.it)

web. [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

30

- ✓ *Certificato di Collaudo statico depositato al Genio Civile della Regione Lazio al prot. 31979 del 05/12/2003*
- ✓ *Domanda di rilascio del certificato di agibilità prot. 5521 del 24/02/2006 e s.m.i. di cui al prot. 10350 del 24/04&2006;*
- ✓ *Inizio lavori 16/07/2002-*
- ✓ *Fine lavori 16/07/2004 come da comunicazione prot.26072 del 26711/2004;*

**Il CTU confronta** il rilevato con i progetti allegati ai titoli suindicati ed evidenzia abusi edilizi:

- a) *Realizzazione di una dependance di circa mq 80,00 con altezza utile di m 2,50 composta da due camere, cucina, bagno e locale deposito;*
- b) *Realizzazione di Portico esterno al piano terra;*
- c) *Realizzazione di coperture in legno scale di accesso dal piano terra al piano sopraelevato;*
- d) *Mutamento di destinazione d'uso da cantina a residenza al piano S1;*
- e) *Mutamento di destinazione d'uso da soffitta a residenza nel piano sottotetto;*
- f) *Altezze utili nei vari piani diverse da quelle di progetto;*

*Il sottoscritto esperto ritiene:*

- *Che gli abusi di cui ai punti a), b), e) non possano essere sanati.*
- *Che gli abusi di cui ai punti c), d), f) possano essere sanati.*

**Restano salve ed impregiudicate le superiori e successive determinazioni comunali.**

L'immobile è in uno stato di conservazione e di funzionalità idonee all'uso residenziale.

### **STIMA**

L'area su cui insistono l'immobile pignorato in Nettuno ha accesso in Via Lago Maggiore 43 – 39:

è scarsamente servita da servizi commerciali e pubblici; questi sono ubicati, tranne la Chiesa ed alcuni supermarket di prossimità, nei centri urbani dei comuni limitrofi, Anzio, Aprilia, Nettuno e nell'immediata periferie delle città, raggiungibili con bus ed auto.

- è servita da bus pubblici e da scuolabus L'immobile innanzi descritto è valutato tenendo presente:
- le caratteristiche e condizioni tutte del terreno sul quale si trova ubicato il compendio edilizio, nonché della zona circostante;
- le caratteristiche costruttive ed il particolare tipo dell'immobile dipendente dalla loro specifica destinazione;
- l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle attuali condizioni di mercato;
- la consistenza globale dell'immobile desunta dai rilievi effettuati;
- le caratteristiche peculiari delle unità immobiliari nelle quali l'edificio è diviso.

Per quanto interessa la presente valutazione in particolare, si ritiene necessario che tenuto conto del tipo di costruzione e della relativa consistenza, per fissare i parametri di valutazione si è dovuto indagare su compendi simili realizzati nella zona circostante o zone equivalenti. Si è tenuto conto delle varie incidenze,

*Ing. Nando Mastrostefano*

*Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609*

*e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)*

*pec.: [n.mastrostefano@pec.ording.roma.it](mailto:n.mastrostefano@pec.ording.roma.it)*

*web. [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)*

31

delle varie componenti del valore totale dell'immobile. I valori e le incidenze utilizzate provengono da valutazioni della Agenzia delle Entrate e da quelle del Borsino Immobiliare. La loro valutazione avverrà mediante stima analitica utilizzando il metodo della capitalizzazione dei redditi e mediante stima sintetica per poi procedere alla media aritmetica dei valori calcolati.

### Area monitoraggio valutazione

Nettuno - Via Lago Maggiore 43-39



### Valori OMI

Quotazioni vendita e locazione

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Attenzione: Quotazioni non disponibili per

Provincia: : ROMA

Comune: NETTUNO

Zona: Extraurbana/SANDALO - CANALA - TORRE ASTURA

Tipologia: Residenziale

### Valori Borsino immobiliare



### Vendite

Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)

pec.: [n.mastrostefano@pec.ording.roma.it](mailto:n.mastrostefano@pec.ording.roma.it)

web: [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

32

### Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville

Quotazioni Uffici & Negozi

Quotazioni Box & Posti auto

ASTE GIUDIZIARIE® Quotazioni di Vendita

Quotazioni di Affitto

Ville & Villini  
Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo  
Euro **853**

Valore medio  
Euro **1.135**

Valore massimo  
Euro **1.417**

ASTE GIUDIZIARIE®

### Affitti

### Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville

Quotazioni Uffici & Negozi

Quotazioni Box & Posti auto

ASTE GIUDIZIARIE®

Quotazioni di Vendita

Quotazioni di Affitto

Ville & Villini  
Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo  
Euro **3,15**

Valore medio  
Euro **4,22**

Valore massimo  
Euro **5,30**

ASTE GIUDIZIARIE®

### Consistenza di rilievo ragguagliata

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Superficie uso esclusivo	Altezza	Piano
Cantina <i>Utilizzata parte in residenza</i>	82,54 mq	95,25 mq	0,60	57,15 mq		3,00 m	Piano S1
Autorimessa	40,05 mq	44,41 mq	0,60	26,65 mq		2,70 m	Piano S1
Villino residenza	45,09 mq	54,97 mq	1,10	60,47 mq		2,70 m	P. Rialzato
Terrazzo	4,90 mq	7,78 mq	0,30	2,33 mq			P. Rialzato
Giardino 10%		54,97 mq	0,1	5,50 mq			P. Terra
Giardino 2%		325,62 mq	0,05	16,28 mq			P. Terra
Terrazzo		73,92 mq	0,30	22,18 mq			P. Terra
Dependance -		80,25 mq	0,05	4,01 mq			P. Terra

Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)

pec.: [n.mastrostefano@pec.ording.roma.it](mailto:n.mastrostefano@pec.ording.roma.it)

web: [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

Opere abusive si assimilano a giardino							
Villino residenza	34,21 mq	49,15 mq	1,10	54,07 mq		2,75 m	Piano 1°
Terrazzo	5,54 mq	6,28 mq	0,30	1,88 mq			Piano 1°
Soffitta Utilizzata a residenza	31,06 mq	45,95 mq	0,60	27,57 mq		Hm 1,65	Sottotetto
Terrazzo	14,80 mq	15,79 mq	0,30	4,74 mq			Sottotetto
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>282,83 mq</b>			
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00%</b>			
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>282,83 mq</b>			

### Stima Analitica

La stima per capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale - il valore di mercato dividendo il reddito netto che il capitale produce  $R_n$  per un saggio  $r_c$  che definiremo saggio di capitalizzazione  $V_m = R_n / r_c$

Per poterla utilizzare è necessario che le condizioni si congiungano nel presupposto di ordinarietà dei parametri estimativi.

I valori di locazione rilevati in precedenza danno i seguenti valori per immobili in condizioni normali di abitazione civile:

OMI: QUOTAZIONI NON DISPONIBILI

Borsino Immobiliare: €/mq 3,15 - €/mq 5,30 da cui valore medio €/mq mese 4,22

Il canone mensile per un immobile dalle caratteristiche e dalle rifiniture rilevate si può stimare in

Valore medio €/mq/mese  $(0+4,22) \times mq 282,83 = \text{€/mese } 1.193,54$

che si arrotonda ad **€/mese 1.200,00**.

L'affitto annuale dell'immobile è il reddito lordo annuo dell'immobile.

Il reddito netto è dato dall'affitto detratte le spese.

La tabella riporta le spese in detrazione in percentuale riportate nei principali manuali.

Spese	
Manutenzione	2,00%
Perpetuità	1,50%
Assicurazioni	1,00%
Sfitti/inesigibilità	2,50%
Amministrazione	1,00%
Registrazione	2,00%
<b>Totale</b>	<b>10,00%</b>

### IMU –Reddito netto

Considerando che chi compra questo tipo di immobile lo compra come pertinenza per sé e per la propria famiglia lo si può ritenere esente da IMU per cui il **reddito netto** sarà pari a

Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)

pec.: [n.mastrostefano@pec.ording.roma.it](mailto:n.mastrostefano@pec.ording.roma.it)

web: [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

Reddito Lordo - Spese

**(€ 1.200,00 x 12 mensilità) – (€ 14.400,00 x 10%) =**

**€ 14.400,00 - € 1.440,00 = € 12.960 (reddito netto).**

### **Il saggio lordo di capitalizzazione**

viene determinato con le quotazioni OMI e Borsino Immobiliare disponibili per i valori unitari di mercato degli immobili e per le loro locazioni nel 1° Semestre 2023, nella tipologia "residenziale" mediante rapporto tra la somma dei canoni locativi unitari minimi e massimi nei 12 mesi e la somma dei valori unitari minimi e massimi, ottenendo il saggio da applicare:

**OMI:** quotazioni non disponibili

**Borsino quotazioni:**  $[12 \times (\text{€ } 3,15 + 5,30) / (\text{€ } 853,00 + \text{€ } 1.417,00)] = 4,527\%$

**Saggio medio = + 4,527%) = 4,527%**

**Valore immobile = Reddito netto/rc = € 12.960,00: 4,527% = € 286.282,31**

### **Stima sintetica**

Il mercato immobiliare, dalla comparazione eseguita con i risultati delle ricerche eseguite come sopra specificato, per immobili di questo tipo in condizioni normali, quindi nell'ordinarietà, prevede un prezzo per mq di superficie commerciale coperta:

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

### **Calcolo valore normale unitario**

**$K = (K1 + 3 \times k2) / 4$**

**per  $K1 = 1$ ;**

**$K2 = 0,20$  (Piano Terra) +  $04$  (piano primo) / 2 da cui avremo  $K = (1 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,40$**

**OMI =** quotazioni non disponibili

**Borsino Immobiliare =** €/mq 853,00 + (€/mq 1.417,00 - €/mq 853,00) x 0,40 = **€/mq 1.078,60**

**Valore medio di mercato:** €/mq 1.078,60

**che si arrotonda ad €/mq 1.100,00 (valore di mercato unitario nella stima sintetica);**

per cui avremo: **mq 282,83 x €/mq 1.078,60 = € 305.060,44** da cui

**(€ 286.282,31 + € 305.060,44):2 = € 295.671,38**

### **A detrarre**

- Demolizione opere abusive € 10.000,00

- Richiesta sanatoria € 5.000,00

Sommano detrazioni € 15.000,00

**Da cui € 295.671,38 - € 15.000,00 = 280.671,38 (valore più probabile di mercato).**

Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)

pec.: [n.mastrostefano@pec.ording.roma.it](mailto:n.mastrostefano@pec.ording.roma.it)

web: [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

35

**Il valore più probabile di mercato dell'immobile pignorato è pari ad € € 280.671,38 che si arrotonda ad € 281.000,00 (Duecentottantunomila).**

## **RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE**

**Bene N° 1** Villino in Nettuno Via Lago Maggiore 43, int.4, che si articola nei piani S1-T-1-Sottotetto, con annessa area di pertinenza a giardino; si distribuisce: al piano S1 con cantina, utilizzata a residenza, lavanderia e ripostiglio; al piano terra, sopraelevato, con soggiorno-pranzo, cucina e bagno, con annessi portici e giardino; al 1° piano con 2 camere e bagno ed annesso terrazzo; al piano sottotetto con 2 locali utilizzati a residenza, bagno ed annesso terrazzo; censito nel NCEU di detto Comune al foglio 1, particella 1556, sub 5-15 graffati, cat.A7, cl.3, vani 7 (sette), pian S1-T-1-2, superficie catastale mq 141, rendita Euro 1.120,71. Il tutto confinante con detta Via, ai subb. 4-14 graffati, ai subb. 6-16 graffati, salvo altri.

**Bene N° 2** Autorimessa in Nettuno Via Lago Maggiore 39 al piano sotto strada distinto con il n.4 (quattro) della superficie di circa 39 mq. Censito nel N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 1 particella 1556 sub 10 cat. C/6 cl.4, mq 39, Via Lago Maggiore n. SC, piano S1, interno 4, rendita Euro 296,08; confinante con l'area di manovra, e con le autorimesse distinte ai sub 9 e sub 11, salvo altri.

Non si rilevano particolarità da segnalare.

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 26/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Mastrostefano Nando

### **ELENCO ALLEGATI:**

N°01 Documentazione Fotografica;  
N°02 Foto aerea;  
N°03 Verbale di sopralluogo;  
N°04 Atto Compravendita Notaio La Monica rep.35644.2001  
N°05 Atto Vendita Notaio Tavassi rep. 121763/2008;  
N°06 n.10 Tavole di Rilievo;  
N°07 Estratto di mappa;  
N°08 Elaborato Planimetrico  
N°09 Elenco immobili;  
N°10 n. 2 Visure storica catastali all'attualità;  
N°11 n. 2 Planimetrie catastali;  
N°12 Stralcio Tavola di P.R.G.;  
N°13 Stralcio PTPR Tav. A;  
N°14 Stralcio PTPR Tav. B;

N°15 Norme PTPR Art.26;  
N°16 Concessione Edilizia n.227/2001 del 17.07.2001;  
N°17 Concessione Edilizia n.227/2001 C.I.2002 25.01.2002;  
N°18 Concessione Edilizia n.227/2001 C.I. 2002 VCO 2002 10.12.2002;  
N°19 Elaborato Grafico C.E. 227/2001 e s.m.i.;  
N°20 Richiesta Condono edilizio prot.27479.2004;  
N°21 Perizia Giurata Condono 27479.2004;  
N°22 Richiesta Certificato agibilità;  
N°23 Asseverazione art.20 DPR 380.01;  
N°24 Perizia BB. Architetoniche;  
N°25 Fine Lavori;  
N°26 Collaudo statico;  
N°27 Invio CTU alle parti;

Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)

pec.: [n.mastrostefano@pec.ording.roma.it](mailto:n.mastrostefano@pec.ording.roma.it)

web: [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

36

## RIEPILOGO BANDI D'ASTA

### **Lotto unico di Vendita**

Piena proprietà di Villino residenziale parte di un complesso immobiliare sito nel Comune di Nettuno, Via Lago Maggiore 39-43, e precisamente:

➤ Villino, in Nettuno, Via Lago Maggiore 43 int.4, che si articola nei piani S1-T-1-Sottotetto, con annessa area di pertinenza a giardino; il piano S1 è composto da cantina, utilizzata a residenza, lavanderia e ripostiglio; il piano terra, sopraelevato, è composto da soggiorno-pranzo, cucina e bagno con annessi giardino, portici e terrazzi; il 1° piano è composto da 2 camere e bagno ed annesso terrazzo; il piano sottotetto da 2 ambienti utilizzati a residenza, bagno ed annesso terrazzo. Risulta censito nel NCEU di detto Comune al foglio 1, particella 1556, sub 5-15 graffati, cat.A7, cl.3, vani 7 (sette), piani S1-T-1-2, superficie catastale mq 141, rendita Euro 1.120,71; confinante con detta Via, ai subb. 4-14 graffati, ai subb. 6-16 graffati, salvo altri.

➤ Autorimessa in Nettuno, Via Lago Maggiore 39 al piano sotto strada distinto con il n.4 (quattro) della superficie di circa 39 mq, censito nel N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 1 particella 1556 sub 10 cat. C/6 cl.4, mq 39, Via Lago Maggiore n. SC, piano S1, interno 4, rendita Euro 296,08; confinante con l'area di manovra, e con le autorimesse distinte ai sub 9 e sub 11, salvo altri.

La legittimità urbanistica dell'immobile è attestata da:

- ✓ Concessione edilizia n. 227/2001 rilasciata in data 17/07/2001 dal Comune di Nettuno;
- ✓ Concessione edilizia n. 227/2001 C.I.2002 rilasciata in data 25/01/2002 dal Comune di Nettuno;
- ✓ Concessione edilizia n. 227/2001 C.I.2002 V.C.O.2002 rilasciata in data 10/12/2002 dal Comune di Nettuno;
- ✓ Richiesta di condono edilizio Prot.27479 del 09/12/2004;
- ✓ Oblazione, conguagli e oneri concessori integralmente versati come da Atto di compravendita Notaio Tavassi rep.121763 del 28/01/2008;
- ✓ Certificato di Collaudo statico depositato al Genio Civile della Regione Lazio al prot. 31979 del 05/12/2003
- ✓ Domanda di rilascio del certificato di agibilità prot. 5521 del 24/02/2006 e s.m.i. di cui al prot. 10350 del 24/04&2006;

La verifica urbanistica rileva abusi evidenti per l'unità oggetto di pignoramento:

- g) Realizzazione di una dependance di circa mq 80,00 con altezza utile di m 2,50 composta da due camere, cucina, bagno e locale deposito;
- h) Realizzazione di Portico esterno al piano terra;
- i) Realizzazione di coperture in legno scale di accesso dal piano terra al piano sopraelevato;
- j) Mutamento di destinazione d'uso da cantina a residenza al piano S1;
- k) Mutamento di destinazione d'uso da soffitta a residenza nel piano sottotetto;

Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)

pec.: [n.mastrostefano@pec.ording.roma.it](mailto:n.mastrostefano@pec.ording.roma.it)

web: [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

37

Tribunale di Velletri

Es. Im. 184/2024

Barclays Bank Ireland Public Limited Company

Cattleya Mortgage Finance s.r.l.

c.to xxxx xxxx xxxx

f) Altezze utili nei vari piani diverse da quelle di progetto;

Il sottoscritto esperto ritiene:

- che gli abusi di cui ai punti a), b), e) non possano essere sanati.
- che gli abusi di cui ai punti c), d), f) possano essere sanati.

**Restano salve ed impregiudicate le superiori e successive determinazioni comunali.**

L'immobile è in uno stato di conservazione e di funzionalità idonee alla residenza.

**Il prezzo da porsi a base d'asta per il lotto di vendita è pari ad € 281.000,00 (Duecentottantunomila) valore più probabile di mercato"**

26/08/2024

Il CTU

Ing. Nando Mastrostefano



**SCHEMA RIASSUNTIVO****ESECUZIONE IMMOBILIARE 184/2024 DEL R.G.E.****LOTTO UNICO DI VENDITA**

<b>Bene n.1</b>	<b>Prezzo a base d'asta € 281.000,00</b>		
<b>Ubicazione:</b>	Villino: Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore 43 - int. n.4 Autorimessa: Nettuno(RM)-Via Lago Maggiore 39		
<b>Diritto reale:</b>	Piena proprietà dell'esecutata	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	<b>Villino:</b> Abitazione tipo civile Fg 1. p.lla 1556 subb.5-10 ctg. A7- classe 3, 7 vani, sup. cat.le 141 mq - escluso esterno mq 141 R.C. € 1.121,71; <b>Autorimessa:</b> Fg 1. p.lla 1556 sub 10 ctg. C6- classe 4, consistenza mq 39, sup.cat. le 43 mq - R.C. € 296,08;	<b>Consistenza Raggiagliata</b>	283,82 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<b>Il sottoscritto CTU ritiene che l'immobile è in uno stato di conservazione e di funzionalità idoneo all'uso.</b>		
<b>Descrizione:</b>	<p>I beni pignorati, siti in Nettuno, rispettivamente, il villino in Via Lago Maggiore 43, int.4; l'autorimessa in Via Lago Maggiore 39, sono parte di un complesso immobiliare costituito da n.5 villini che si raccordano, a semicerchio, all'altezza del piano seminterrato, L'area in cui si ubica l'immobile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- è cerniera e quindi è sita in prossimità dei centri urbani delle città di Aprilia, Anzio, Nettuno;</li> <li>- ha caratteristiche prettamente residenziali;</li> <li>- è dotata di acquedotto, fognatura comunale, energia elettrica, linea telefonica.</li> <li>- è scarsamente servita da servizi commerciali e pubblici; questi sono ubicati, tranne la Chiesa ed alcuni supermarket di prossimità, nei centri urbani dei comuni limitrofi, Anzio, Aprilia, Nettuno e nell'immediata periferia delle città, raggiungibili con bus ed auto.</li> <li>- è servita da bus pubblici e da scuolabus.</li> </ul> <p>Villino monofamiliare a schiera Le strutture sono realizzate con: Fondazioni continue a trave rovescia in c.a. Struttura verticale a gabbia (travi, pilastri) in c.a.; Struttura orizzontale con solaio in latero cemento dallo spessore di cm. 20+4. Il villino si articola su un piano interrato, piano terra, 1° piano ed un sottotetto che si distribuiscono come segue: Piano S1 con cantina, utilizzata come residenza, lavanderia, ripostiglio; Piano Terra, rialzato rispetto al piano di campagna, con soggiorno-pranzo, cucina, bagno ed annessa area di pertinenza a giardino; Tettoie in legno con manto di copertura in tegole proteggono le scale che dal piano di campagna conducono al piano terra, rialzato; Tettoia con copertura in legno e manto in tegole aderente al villino offre un'area confortevole; Piano primo, con due camere, bagno, ed annesso terrazzo; Sottotetto, con due locali utilizzati a residenza e bagno ed annesso terrazzo. La copertura è a tetto con manto in tegole di laterizio. I piani sono comunicanti con scala interna a partire dal sottostante seminterrato. L'autorimessa consente il passo carraio da Via Lago Maggiore 39; all'interno una porta consente l'accesso al piano S1 da cui si può entrare nel piano S1 del villino ed salire ai vari piani utilizzando la scala interna che li collega. Una dependance a piano terra, nell'area destinata a giardino, è stata realizzata e trasformata in alloggio residenziale composto da due camere, cucina, bagno e ripostiglio con altezza interna di mt. 2,50. Una recinzione in muratura, intonacata e tinteggiata e dotata in sommità di tegole di scolo delle acque meteoriche, delimita completamente la proprietà. All'interno del giardino un cancello carraio divide l'area del viale di accesso dall'area del giardino. In conclusione si rileva, quindi, che Gli immobili pignorati: Sono ubicati Il villino, in Via Lago Maggiore 43 L'autorimessa, in Via Lago Maggiore 39</p>		

Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)pec.: [n.mastrostefano@pec.ording.roma.it](mailto:n.mastrostefano@pec.ording.roma.it)web: [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

39

	<p>si accede al villino, dal civico 43, ove un cancello in ferro con sovrastante tettoia di copertura in legno con manto in tegole, consente l'accesso ad un viale carrabile di proprietà, percorrendo il quale si raggiunge un altro passo carraio delimitato da un cancello in ferro dal quale si accede al giardino di pertinenza.</p> <p>Il villino confina con subb. 4-14 graffiati e subb. 6-16 graffiati, e Via Lago Maggiore salvo altri.</p> <p>Il Villino:  è dotato di impianto idrico-sanitario comunale, di impianto elettrico,  è dotato di impianto di climatizzazione alimentato con bombola GPL di lt.1500, interrata.</p> <p>si rileva:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- che gli infissi esterni sono in legno con vetro camera;</li> <li>- che le chiusure sono costituite da persiane;</li> <li>- che gli infissi esterni sono protetti, alcuni, da grate in ferro;</li> <li>- che il portoncino d'ingresso al piano è del tipo blindato;</li> <li>- che gli infissi interni sono in legno;</li> <li>- che i davanzali e le copertine sono in travertino;</li> </ul> <p>L'autorimessa  si accede al piazzale di manovra da Via Lago Maggiore n.39 tramite cancello in ferro carrabile.  è dotata di impianto elettrico e vi si accede dal piazzale di manovra esterno con serranda metallica.</p> <p>si rileva:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- che gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice;</li> <li>- che le chiusure sono costituite da avvolgibili in pvc;</li> <li>- che gli infissi esterni sono protetti da grate in ferro;</li> <li>- che il portoncino d'ingresso al piano è del tipo blindato;</li> <li>- che gli infissi interni sono in legno tamburato;</li> <li>- che i davanzali e le copertine sono in travertino;</li> </ul>
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Al sopralluogo il bene è in uso al signor _____
<b>Regolarità Urbanistica</b>	<p><b>La legittimità urbanistica dell'immobile è attestata da:</b>  Concessione edilizia n. 227/2001 rilasciata in data 17/07/2001 dal Comune di Nettuno;  Concessione edilizia n. 227/2001 C.I.2002 rilasciata in data 25/01/2002 dal Comune di Nettuno;  Concessione edilizia n. 227/2001 C.I.2002 V.C.O.2002 rilasciata in data 10/12/2002 dal Comune di Nettuno;  Richiesta di condono edilizio Prot.27479 del 09/12/2004;  Oblazione, conguagli e oneri concessori integralmente versati come da Atto di compravendita Notaio Tavassi rep.121763 del 28/01/2008;  Certificato di Collaudo statico depositato al Genio Civile della Regione Lazio al prot. 31979 del 05/12/2003  Domanda di rilascio del certificato di agibilità prot. 5521 del 24/02/2006 e s.m.i. di cui al prot. 10350 del 24/04&amp;2006;</p> <p><b>La verifica urbanistica rileva abusi evidenti per l'unità oggetto di pignoramento:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Realizzazione di una dependance di circa mq 80,00 con altezza utile di m 2,50 composta da due camere, cucina, bagno e locale deposito;</li> <li>b) Realizzazione di Portico esterno al piano terra;</li> <li>c) Realizzazione di coperture in legno scale di accesso dal piano terra al piano sopraelevato;</li> <li>d) Mutamento di destinazione d'uso da cantina a residenza al piano S1;</li> <li>e) Mutamento di destinazione d'uso da soffitta a residenza nel piano sottotetto;</li> <li>f) Altezze utili nei vari piani diverse da quelle di progetto;</li> </ol> <p>Il sottoscritto esperto ritiene:  che gli abusi di cui ai punti a), b), e) non possano essere sanati.  che gli abusi di cui ai punti c), d), f) possano essere sanati.</p>

Ing. Nando Mastrostefano

Via Basilio Magni 1A- 00049 Velletri - tel.069635609

e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)pec.: [n.mastrostefano@pec.ording.roma.it](mailto:n.mastrostefano@pec.ording.roma.it)web: [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

40

	<p>➤ <b>Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ Non è agli atti il certificato energetico dell'immobile;</li><li>○ Non è agli atti la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.</li><li>○ Non è agli atti la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.</li><li>○ Non è agli atti la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico sanitario.</li></ul>
<b>Vincoli-Servitù pubbliche-superficie</b>	Non ha rilevato sugli immobili vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; Non ha rilevato la presenza di usi civici;
<b>Vincoli ed oneri condominiali</b>	L'immobile pignorato fa parte di un complesso residenziale senza alcuna amministrazione condominiale.