
ASTE GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Geom. Ciro ROMAGGIOLI**, nell'Esecuzione Immobiliare 313/2022 del R.G.E.

promossa da

ASTE GIUDIZIARIE.it

*** *Omissis* ***

contro

*** *Omissis* ***

ASTE GIUDIZIARIE.it

DATA UDIENZA 09/05/2023

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti	14
Riepilogo bando d'asta	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 313/2022 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 172.000,00	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	20

INCARICO

All'udienza del 17/01/2023, il sottoscritto **** Omissis ****, , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento al piano Terra con Cantina al piano Interrato/S1 ubicato a Nettuno (RM) - Via Fratelli Rosselli 57 , scala U, interno 3.

DESCRIZIONE

Porzione immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale sito nel Comune di Nettuno (RM), con accesso da Via Fratelli Rosselli, 57, scala U e precisamente:

- Appartamento con annessa corte esclusiva, posto al piano terra distinto con in numero interno 3 e composto da angolo cottura non regolare urbanisticamente (già balcone da progetto autorizzato), pranzo, soggiorno, disimpegno, due camere da letto, e bagno oltre ad un balcone a livello (con delle difformità non autorizzate) da cui si accede dal soggiorno e dalla camera ed una cantina posta al piano interrato/S1, distinta con il numero 3; il tutto censito in catasto fabbricati al foglio 31 particella 1497 sub 2 e particella 2054 graffate, categoria A/2, classe 2[^], consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale €. 823,75.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento al piano Terra con Cantina al piano Interrato /S1, ubicato a Nettuno (RM) - Via Fratelli Rosselli 57 , scala U, interno 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

L'**ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** è stato trascritto correttamente il 05/09/2022 ai numeri 50030 di registro generale e 36091 di registro particolare (vds all. 02), e regolarmente notificato alla residenza dell'Esecutato in data 19/05/2022.

Si fa presente inoltre che nel fascicolo esaminato è presente :

- la **CERTIFICAZIONE NOTARILE** (vds all. 03) redatta dal Notaio **** Omissis ****, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Benevento ed Ariano Irpino; attestante le risultanze delle visure dei Registri Immobiliari e delle visure catastali, con l'Atto di Pignoramento.

- l'**UDIENZA DI AUTORIZZAZIONE** alla vendita è fissata in data 09/05/2023 (vds all. 01).

- la **RELAZIONE PRELIMINARE** fornita dall'Avv.ssa **** Omissis **** del foro di Velletri (RM) (vds all. 04)

- il **CUSTODE** nominato della presente procedura è Avv.ssa **** Omissis **** Loredana del foro di Velletri (vds all. 01)

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'appartamento oggetto di Esecuzione Immobiliare è di proprietà dell'Esecutato **** Omissis ****, come da atto di Compravendita per Atto di compravendita per Notaio **** Omissis **** del 09/02/2011, repertorio n° 30121 raccolta n° 7940 (vds all. 06) trascritto all'Agenzia delle Entrate - Territorio di Roma 2- il 14/02/2011 ai nn. 6652 di reg. generale e 4102 di registro particolare.

Sull'atto di compravendita sopra citato è riportato che l'Esecutato **** Omissis ****, risultava essere CELIBE.

CONFINI

Le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento, così come indicato nell'Atto di compravendita per Notaio **** Omissis ****, di Roma (RM) del 09/02/2011, repertorio n° 30121 raccolta n° 7940 (vds all. 06), confinano rispettivamente:

- l'appartamento distinto con l'interno 3, posto al piano terra confinante nell'insieme con androne, vano ascensore, appartamento interno 2, salvo altri;

- cantina distinta con il n. 3 al posto al piano interrato confinate con corridoio di accesso, posto macchina n. 3, accesso condominiale, salvo altri.

CONSISTENZE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,24 mq	88,76 mq	1,00	88,76 mq	2,95 m	Terra
Balcone lato ovest (porzione autorizzata da Progetto)	14,31 mq	14,31	0,25	3,58 mq	0,00 m	Terra
Angolo cottura non autorizzato (balcone da progetto autorizzato)	7,00 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq	0,00 m	Terra
Corte esclusiva	163,00 mq	163,00 mq	0,10	16,30 mq	0,00 m	Terra
Cantina	1,66 mq	2,20 mq	0,20	0,44 mq	2,95 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				110,83 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,83 mq		

L'appartamento oggetto di pignoramento è composto da: (mq. 7,00), pranzo (mq. 15,93), soggiorno (mq. 19,05), disimpegno (mq. 4,25), letto 1 (mq. 15,79), letto 2 (mq. 15,44), bagno (mq. 4,78) per un totale di Superficie Utile Interna (S.U.) di mq. 75,24 oltre ad un balcone a livello con difformità di cui mq. 14,31 da stato di progetto) e 3,20 non autorizzati, ed un angolo cottura non autorizzato (balcone da progetto) di mq. 7,00 per un Totale di Superficie Non Residenziale di S.n.r di mq. 21,31.

E' annessa all'appartamento una corte esclusiva al piano terra di mq. 163,00 ed una cantina al piano interrato/S1 di una Superficie Netta di mq. 1,63 per una Superficie Lorda di mq. 2,20

Precisa lo scrivente:

- che all'angolo cottura non autorizzato urbanisticamente, viene applicato un coefficiente per la stima idoneo alla sua destinazione d'uso da progetto, ovvero balcone;
- la parte non autorizzata del balcone a livello non viene considerata nella stima.

Con l'applicazione degli opportuni coefficienti si avrà una superficie convenzionale utilizzata per la stima di mq. 110,83

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/05/1992 al 21/10/1993	**** Omissis ****Diritto di: Da verificare pax 1000	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1497, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2 [^] , Cons. 5,5 vani Rendita € 880,56 Piano Terra Graffato con la particella 2054
Dal 21/10/1993 al 25/07/2002	**** Omissis ****, proprietario per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1497, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2 [^] , Cons. 5,5 vani Rendita € 880,56 Piano Terra

		Graffato con la particella 2054
Dal 25/07/2002 al 13/08/2002	**** Omissis ****, proprietaria per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1497, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2^, Cons. 5,5 vani Rendita € 880,56 Piano Terra Graffato con la particella 2054
Dal 13/08/2002 al 18/01/2011	**** Omissis ****, proprietaria per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1497, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2^, Cons. 5,5 vani Rendita € 823,75 Piano Terra Graffato con la particella 2054
Dal 18/01/2011 al 09/02/2011	**** Omissis ****, proprietaria per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1497, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2^, Cons. 5,5 vani Rendita € 823,75 Piano T-S1° Graffato con la particella 2054
Dal 09/02/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****, proprietario per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1497, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2^, Cons. 5,5 vani Rendita € 823,75 Piano T- S1° Graffato con la particella 2054
Dal 09/11/2015 al 09/05/2023	**** Omissis ****, proprietario per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1497, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2^, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 107 mq Rendita € 823,75 Piano T- S1° Graffato con la particella 2054

E' possibile vedere la cronistoria catastale anche dalle Visure storiche allegate alla presente (vds all. ti 10 e 12)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	1497	2		A2	2^	5,5 vani	107 mq	823,75 €	T- S1°	con la particella 2054

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Dal raffronto fra la planimetria catastale depositata in catasto fabbricati con protocollo n. RM0059310 del 18/01/2011 (vds all.14) e lo stato dei luoghi rilevato in data 23/02/2023, si evince la seguente difformità:

- 1) chiusura con del balcone lato EST con telai in alluminio e vetri con creazione di angolo cottura;**
- 2) realizzazione gradini per accedere all'angolo cottura (già balcone da progetto);**
- 3) ampliamento, nonché variazione di perimetro del balcone lato OVEST;**
- 4) realizzazione gradini per accedere sul balcone lato OVEST**

Lo scrivente non ha ritenuto procedere alla variazione catastale DOCFA in quanto tali difformità non possono essere oggetto di sanatoria edilizia e quindi va ripristinato lo stato dei luoghi secondo la planimetria catastale depositata in catasto fabbricati con protocollo n. RM0059310 del 18/01/2011 (vds all. 13), nonchè uguale al progetto allegato alla C.I.L.A (Concessione Inizio Lavori Asseverata) depositata al Comune di Nettuno (RM) con protocollo 1486 del 1701/2011. (vds all. 16)

Il tutto meglio descritto nel paragrafo "**REGOLARITA' EDILIZIA**".

PRECISAZIONI

Il sottoscritto esperto, con raccomandata r.r del 23/01/2023 (vds all.05) inviata all'indirizzo di residenza anagrafica dell'Esecutato **** Omissis ****, che fissava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare sito in Nettuno (RM), Via Fratelli Rosselli n° 57 interno 3, per il giorno 23/02/2023 alle ore 09,45 circa.

Tale giorno il sottoscritto C.T.U unitamente ad un collaboratore si è recato sul luogo dove è sito l'immobile oggetto di perizia; ad attenderlo l'esecutato **** Omissis **** che consentiva così effettuare i rilievi di rito e fotografie sia all'interno che all'esterno dell'abitazione eseguita, il tutto come da Verbale di 1 accesso del 23/02/2023 allegato alla presente (vds all.07).

INDAGINI CONOSCITIVE

L'attività peritale svolta è così articolata :

1. inizio operazioni in data 19/01/2023 con richiesta di Estratto di mappa (vds all. 07), Elenco subalterni (vds all. 09), Visure catastali (vds all.10,11,12,13) e Planimetria catastale (vds all. 14), da raffrontare con quanto in seguito rilevato;
2. invio raccomandata r.r in data 23/01/2023 per comunicazione di accesso sull'immobile esecutato per il giorno 23/02/2023 alle ore 09:45 (vds all. 05)



3. in data 27/01/2023 richiesta di Accesso agli Atti con PEC (vds all. 15) e nel contempo acquisire le copie degli elaborati progettuali, delle Concessioni e/o Licenze edilizie e Abitabilità, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Nettuno (RM).

4. Reperimento Atto di compravendita a favore dell'esecutato (vds all. 06)



PATTI

Dall'analisi del titolo di proprietà a rogito Notaio **** Omissis **** di Roma (RM) del 09/02/2011, repertorio n° 30121 raccolta n° 7940 (vds all. 06) in particolare alle pagine 1 2 in particolare agli Articoli 1 e 5:

...Art.1) La Signora **** Omissis **** vende al signor **** Omissis ****, che acquista, gli immobili descritti in premessa, con tutte le loro accessioni, dipendenze, pertinenze e servitù, nonché con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti del fabbricato da considerarsi di ragione condominiale a norma di legge e del regolamento di condominio che trovasi allegato all'atto a rogito del Notaio **** Omissis **** di Roma del 16 febbraio 1986, rep. n. 53688, registrato a Roma il 24 febbraio 1986 al n. 11174 e trascritto a Roma 2 in data 28 febbraio 1986 al n. 5289 di formalità, regolamento che l'acquirente dichiara di accettare e si obbliga a rispettare.

La venditrice dichiara che i dati catastali indicati in premessa e la planimetria depositata in catasto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, sono conformi allo stato di fatto degli immobili in oggetto...

.. Art.4) La venditrice garantisce che quanto in oggetto è libero da pesi, vincoli, oneri reali, privilegi fiscali, trascrizioni pregiudizievoli ed ipoteche ad eccezione delle seguenti formalità relative a debiti estinti, anche con parte del ricavato della presente vendita:

- ipoteca a favore della **** Omissis **** iscritta il 27 luglio 2002 al n. 8058 di formalità;
- pignoramento a favore di **** Omissis **** . trascritto il 7 maggio 2010 al n. 16700 di formalità, per il quale il giudice dell'esecuzione ha ordinato la cancellazione in data odierna.

Dette formalità verranno cancellate a cura e spese della venditrice.



STATO CONSERVATIVO

L'abitazione alla data sopralluogo effettuato il 23/02/2023 (vds all. 07), risulta essere in uno stato di conservazione buono, nonché visibile anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente (vds all. 18).

PARTI COMUNI

Dall'analisi del titolo di proprietà a rogito Notaio **** Omissis **** di Roma (RM) del 09/02/2011, repertorio n° 30121 raccolta n° 7940 (vds all. 06) in particolare a pagina 1 e precisamente all' Articolo 1 si legge:

...Art.1) La Signora **** Omissis **** vende al Signor **** Omissis ****, che acquista, gli immobili descritti in premessa, con tutte le loro accessioni, dipendenze, pertinenze e servitù, nonché con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti del fabbricato da considerarsi di ragione condominiale a norma di legge e del regolamento di condominio che trovasi allegato all'atto a rogito del Notaio **** Omissis **** di Roma del 16 febbraio 1986, rep. n. 53688, registrato a Roma il 24 febbraio 1986 al n. 11174 e trascritto a Roma 2 in data 28 febbraio 1986 al n. 5289 di formalità, regolamento che l'acquirente dichiara di accettare e si obbliga a



rispettare.

La venditrice dichiara che i dati catastali indicati in premessa e la planimetria depositata in catasto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, sono conformi allo stato di fatto degli immobili in oggetto....

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sia dalle letture della Concessione a Costruire n° 2/79 rilasciata dal Comune di Nettuno (RM) in data 14/10/1977 e della Concessione a Costruire n° 39/79 rilasciata in data 04/07/1979 entrambe inerenti la pratica 4288 (vds all. 16), e sia dalla lettura dell'Atto di proprietà a rogito Notaio PISTILLI Paolo di Roma (RM) del 09/02/2011, repertorio n° 30121 raccolta n° 7940 (vds all. 06) , nulla si evince in merito a servitù, censo, livello ed usi civici.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURA PORTANTE

- il fabbricato di chi è parte l'unità immobiliare pignorata è stato realizzato presumibilmente con struttura portante in cemento armato e solai in laterizio del tipo prefabbricati, tramezzature in laterizio.

PAVIMENTAZIONE INTERNA ED ESTERNA

- la pavimentazione è in laminato soggiorno ; in ceramica di dimensioni cm. 20x20 nel bagno, in ceramica di dimensioni cm. 20x20 nella camera da letto 1; in laminato nella camera da letto 2; in gres ceramico di dimensioni cm. 15 x 7,5 nell'angolo cottura non regolare (da progetto balcone); in gres ceramico nel balcone e nella corte esclusiva.

TINTEGGIATURA ESTERNA ED INTERNA

- intonaci esterni rasati in malta di sabbia e cemento e tinteggiati.

- le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; il bagno presenta un rivestimento di maioliche di dimensioni cm 20 x20 fino a ml. 2.10,

Il soffitto è intonacato e tinteggiato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INFISSI INTERNI ED ESTERNI

- l'ingresso dell'unità immobiliare è dotato di un portoncino del tipo blindato; le porte interne sono in legno mogano o simili; finestre e porte finestre in alluminio anodizzato di colore bronzo con tapparelle in plastica.

GLI IMPIANTI

- elettrico: realizzato secondo la normativa vigente all'epoca di costruzione dell'intero fabbricato.

- idrico: acquedotto comunale

- sanitari e rubinetteria:

- il bagno si presenta con tazza, lavabo, bidet e doccia.

Sanitari esistenti in vetro-china bianchi del tipo medio con rubinetteria in ottone cromato del tipo leggero.

- riscaldamento: elementi di riscaldamento in alluminio alimentati da caldaia autonoma a gas naturale.

Il **C.T.U. non ritiene opportuno redigere Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) poiché l'esecutato LA MARRA Andrea**** Omissis **** in sede di sopralluogo dichiarava di non avere il libretto della manutenzione periodica della caldaia.**

- smaltimento acque reflue: fognatura comunale come dichiarato dall'esecutato in sede di sopralluogo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CORTE ESCLUSIVA

Delimitata da muratura con sovrastante ringhiera in cemento /ferro

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile alla data del sopralluogo del 23/02/2023 come si evince anche dalla documentazione fotografica (vds all. 18) risulta essere ammobiliato ed attualmente occupato dall'Esecutato (**** Omissis ****) e dalla madre **** Omissis **** come dichiarato dal Sig. **** Omissis **** nel Verbale di sopralluogo (vds all.07)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/07/2002 al 09/02/2011	**** Omissis ****, proprietaria per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio DE LUCA Marco	25/07/2002	18906	--
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate- Territorio di Roma 2 -	27/07/2002	33447	23525
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 09/02/2011	**** Omissis ****, proprietario per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio PISTILLI Paolo	09/02/2011	30121	7940
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Territorio di Roma 2 -	14/02/2011	6652	4102
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Ispezioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Agenzia delle Entrate - Territorio di Roma 2 - il 14/02/2011
Reg. gen. 6653 - Reg. part. 1276
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: 09/02/2011
N° repertorio: 30122
N° raccolta: 7941
Note:
Ipoteca volontaria nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO gravante sull' immobile oggetto della presente, ovvero:
Porzione immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale sito in Nettuno (RM), con accesso da Via Fratelli Rosselli, 57, scala U e precisamente:
- Appartamento al piano terra distinto con in numero interno 3 con annessa cantina al piano interrato distinta con il n. 3; il tutto censito in catasto fabbricati al foglio 31 particella 1497 sub 2 e particella 2054 graffate, categoria A/2, classe 2[^], consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale € 823,75.
- **Ipoteca legale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Agenzia delle Entrate Territorio di Roma 2- il 22/05/2017
Reg. gen. 23306 - Reg. part. 3867
Quota: 1/1
Importo: € 177.269,06
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 88.634,52
Note: Ipoteca LEGALE gravante sull' immobile oggetto della presente, ovvero:
Porzione immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale sito in Nettuno (RM), con accesso da Via Fratelli Rosselli, 57, scala U e precisamente:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Appartamento al piano terra distinto con in numero interno 3 con annessa cantina al piano interrato distinta con il n. 3; il tutto censito in catasto fabbricati al foglio 31 particella 1497 sub 2 e particella 2054 graffate, categoria A/2, classe 2[^], consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale € 823,75.



Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Agenzia delle Entrate - Territorio di Roma 2 - il 07/05/2010
Reg. gen. 29097 - Reg. part. 16700

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento immobiliare gravante sull' immobile oggetto della presente, ovvero:

Porzione immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale sito in Nettuno (RM), con accesso da Via Fratelli Rosselli, 57, scala U e precisamente:

- Appartamento al piano terra distinto con in numero interno 3 con annessa cantina al piano interrato distinta con il n. 3; il tutto censito in catasto fabbricati al foglio 31 particella 1497 sub 2 e particella 2054 graffate, categoria A/2, classe 2[^], consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale € 823,75.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Agenzia delle Entrate - Territorio di Roma 2 - il 05/09/2022
Reg. gen. 50030 - Reg. part. 36091

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

- Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento immobiliare gravante sull' immobile oggetto della presente, ovvero:

Porzione immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale sito in Nettuno (RM), con accesso da Via Fratelli Rosselli, 57, scala U e precisamente:

- Appartamento al piano terra distinto con in numero interno 3 con annessa cantina al piano interrato distinta con il n. 3; il tutto censito in catasto fabbricati al foglio 31 particella 1497 sub 2 e particella 2054 graffate, categoria A/2, classe 2[^], consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale € 823,75.

NORMATIVA URBANISTICA

Ai fini del Certificato di Destinazione Urbanistica, lo scrivente, non ha ritenuto opportuno richiedere alla Pubblica Amministrazione la relativa Certificazione, in quanto l'intero fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, ricade su lotto di terreno di mq. 270,00 riportato al N.C.T. al foglio 31 particella 1497 del Comune di Nettuno (RM), come E.U. -Ente Urbano- (vds all.ti 10, 11).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'analisi del titolo di proprietà a rogito Notaio **** Omissis **** di Roma (RM) del 09/02/2011, repertorio n° 30121 raccolta n° 7940 (vds all. 06) in particolare a pagina 2 e precisamente all'articolo 5 :



Art. 5) La venditrice dichiara che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto è stato costruito in forza della Concessione Edilizia n. 2 rilasciata dal Comune di Nettuno il 24 Gennaio 1979 e della successiva Variante in corso d'opera n. 39 rilasciata da detto Comune il 4 luglio 1979.

In data 27/01/2023 lo scrivente ha inoltrato tramite Pec all'Ufficio Urbanistica del Comune di Nettuno (RM) per la richiesta di Accesso agli Atti (vds all. 15) per ricerche relative alle unità immobiliari oggetto di Esecuzione.

A seguito di tale richiesta è emerso quanto segue:

Il fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto della presente è stato edificato in virtù di **CONCESSIONE A COSTRUIRE n° 2/79 rilasciata dal Comune di Nettuno (RM) in data 24/01/1979** pratica n. 4288 al Sig. **** Omissis ****. (vds all. 16)

Successivamente per effettuare lavori di completamento del fabbricato oggetto della Concessione di cui sopra il Comune di Nettuno (RM) rilasciava a nome della **** Omissis **, **CONCESSIONE A COSTRUIRE n° 39/79 in data 04/07/1979** pratica 4288 (vds all. 16)

Limitatamente all'appartamento pignorato è stata presentata al Comune di Nettuno (RM), a nomi di **** Omissis ***una **C.I.L.A (Concessione Inizio Lavori Asseverata) ai sensi dell' Art. 6 comma 1 lettera a) del D.P.R 380 del 06/06/2001 e s.m.i. (legge 73/2010) in data 17/01/2011 protocollo n° 1486**, per eseguire lavori di manutenzione straordinaria , con spostamento di alcuni tramezzi e tinteggiatura totale dell'appartamento (vds all. 16).

Dal raffronto con l'elaborato progettuale allegato alla C.I.L.A presentata in data 17/01/2011 prot. 1486 (vds all.16) e lo stato dei luoghi rilevato in data 23/02/20223, si evincono le seguente difformità:

- 1) chiusura con del balcone lato EST con telai in alluminio e vetri con creazione di angolo cottura;**
- 2) realizzazione gradini per accedere all'angolo cottura (già balcone da progetto);**
- 3) ampliamento, nonché variazione di perimetro del balcone lato OVEST;**
- 4) realizzazione gradinii per accedere sul balcone lato OVEST**

Tali difformità non possono essere oggetto di sanatoria edilizia con nessuna delle normative vigenti in quanto :

- Le difformità 1), 2), 3) di cui sopra comportano una variazione di prospetti ed il fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare in oggetto ricade in zona soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche ed integrazione,
- La difformità al punto 1) comporta una trasformazione da Superficie Non residenziale a Superficie Residenziale ;
- La difformità al punto 3 comporta un ampliamento di Superficie Non Residenziale Non Autorizzata.

PER TALI MOTIVAZIONI OCCORRE RIPRISTARE LO STATO DAI LUOGHI COME DA ELABORATO GRAFICO DI PROGETTO ALLEGATO ALLA C.I.L.A (Comunicazione Inizio Lavori asseverata) presentata in data 17/01/2011 con numero di protocollo n° 1486 (vds all. 16)

Il tutto meglio è evidenziato nel GRAFICO ESPLICATIVO CON RILIEVO STATO DEI LUOGHI redatto dallo scrivente ed allegato alla presente (vds all. 16)

Precisa il C.T.U. che il Valore di Stima subirà le seguenti detrazioni:

- 1) Ripristino balcone lato EST
compresa la rimozione di gradini come da progetto autorizzato : €. 1.000,00 circa
- 2) Ripristino balcone lato EST
compresa la rimozione di gradini come da progetto autorizzato : €. 4.000,00 circa

Il tutto per un totale di €. 5.000,00 circa di cui sono compresi il trasporto in discarica dei materiali di risulta .

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il Condominio di cui è porzione l'unità immobiliare pignorata risulta essere amministrato Avv. Andrea Rossetti, il quale interpellato in proposito dallo scrivente tramite email del 25/02/2023 e successivo sollecito del 17/03/2023 (vds all. 20), forniva un estratto aggiornato in data 24/03/2023 (vds all. 21), su di cui è riportato che il debito sull'immobile oggetto di perizia, a carico dell'Esecutata ed a favore del condomini è di €. 13.223,60

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 -**

,Porzione immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale sito in Nettuno (RM), con accesso da Via Fratelli Rosselli, 57, int. 3, scala U e precisamente:

- Appartamento con annessa corte esclusiva, posto al piano terra distinto con in numero interno 3 e composto da angolo cottura non regolare urbanisticamente (già balcone da progetto autorizzato), pranzo, soggiorno, disimpegno, due camere da letto, e bagno oltre ad un balcone a livello (con delle difformità non autorizzate) da cui si accede dal soggiorno e dalla camera ed una cantina posta al piano interrato/S1, distinta con il numero 3; il tutto censito in catasto fabbricati al foglio 31 particella 1497 sub 2 e particella 2054 graffate, categoria A/2, classe 2[^], consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale €. 823,75.

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

Valore di stima del bene: €. 177.328,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Nettuno (RM) - Via Fratelli Rosselli 57 , scala U, interno 3, piano T-S1°	110,83 mq	1.600,00 €/mq	€ 177.328,00	100,00%	€ 177.328,00
Valore di stima:					€ 177.328,00



Valore di stima: € 177.328,00

Valore finale di stima: € 172.000,00 (con detrazione ed arrotondamento per eccesso)

CRITERIO di STIMA

Il criterio di stima da adottare per la rivalutazione dell'immobile in oggetto sarebbe quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato di un immobile, e cioè del suo valore in comune commercio tenendo conto:

- delle caratteristiche estrinseche dello stesso (ubicazione, esistenza e funzionalità dei servizi pubblici di acqua, telefono, luce, trasporti, collegamenti viari e distanza dai centri commerciali e pubblico-amministrativi, ecc.);
- delle caratteristiche intrinseche (dimensioni totali e parziali dei singoli ambienti, stato di manutenzione, igienicità, funzionalità, ecc.);
- dell'andamento di mercato per beni simili che, come riscontrato da indagini effettuate presso Agenzie Immobiliari della zona, mostra comunque un crescente interesse all'acquisto di immobili siti nelle zone di ubicazione del fabbricato.

CONSIDERAZIONI DI STIMA: nella stima dell'immobile esecutato, considerando tutte le caratteristiche delle unità immobiliari sopra illustrate, si terrà conto anche delle caratteristiche e del grado di rifinitura interna, dello stato di manutenzione esterna del ed infine dell'ubicazione dello stesso.

Ciò premesso, la stima viene eseguita adottando il seguente metodo:

METODO SINTETICO : in base al parametro "metro quadrato di superficie commerciale" Si precisa che: La stima degli immobili, in oggetto, viene eseguita calcolando la superficie ragguagliata in base allo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo eseguito con strumentazione professionale.

Ricapitolando:

L'appartamento oggetto di pignoramento è composto da: (mq. 7,00), pranzo (mq. 15,93), soggiorno (mq. 19,05), disimpegno (mq. 4,25), letto 1 (mq. 15,79), letto 2 (mq. 15,44), bagno (mq. 4,78) per un totale di Superficie Utile Interna (S.U.) di mq. 75,24 oltre ad un balcone a livello con difformità di cui mq. 14,31 da stato di progetto) e 3,20 non autorizzati, ed un angolo cottura non autorizzato (balcone da progetto) di mq. 7,00 per un Totale di Superficie Non Residenziale di S.n.r di mq. 21,31. E' annessa all'appartamento una corte esclusiva al piano terra di mq. 163,00 ed una cantina al piano interrato/S1 di una Superficie Netta di mq. 1,63 per una Superficie Lorda di mq. 2,20

Precisa lo scrivente:



- che all'angolo cottura non autorizzato urbanisticamente, viene applicato un coefficiente per la stima idoneo alla sua destinazione d'uso da progetto, ovvero balcone;

- la parte non autorizzata del balcone a livello non viene considerata nella stima.

Con l'applicazione degli opportuni coefficienti si avrà una superficie convenzionale utilizzata per la stima di mq. 110,83

Considerando che l'interrogazione della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate Anno 2022 - Semestre 1, ha rilevato che il prezzo medio unitario, per immobili simili, con destinazione residenziale, varia da un minimo di 1.100,00 €/mq fino ad un massimo di 1.600,00 €/mq, determinando un valore medio pari ad 1.350,00 €/mq.

Lo scrivente considerando anche la quotazione delle agenzie immobiliari del posto (Tecnocasa, Grimaldi, Toscano), dell'ubicazione dell'immobile in quanto è posto al centro del comune di Nettuno (RM), nonché dalla vicinanza dal mare, ritiene congruo che il prezzo a metro quadrato da applicare per la valutazione possa essere di €/mq 1.600,00, da cui

VALORE DI STIMA : da cui Mq. 110,83 mq. x € 1.600,00/ mq = €. 177.328,00

Il valore di stima subirà le seguenti detrazioni:

- 1) Ripristino balcone lato EST
compresa la rimozione di gradini come da progetto autorizzato : €. 1.000,00 circa

- 2) Ripristino balcone lato EST
compresa la rimozione di gradini come da progetto autorizzato : €. 4.000,00 circa

Il tutto per un totale di €. 5. 000,00 circa di cui sono compresi il trasporto in discarica dei materiali di risulta .

Per tanto il valore dell'immobile ascende a complessivi (€. 177.328,00- €. 5.000,00) =

€. 172.328,00 che ARROTONDATO PER DIFETTO AD €. 172.000,00 rappresenta il Valore dell'immobile costituente UNICO LOTTO.

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.

Lariano, li 28/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. **CIRO ROMAGGIOLI**

RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 –**

Porzione immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale sito in Nettuno (RM), con accesso da Via Fratelli Rosselli, 57, int. 3 scala U e precisamente:

- Appartamento con annessa corte esclusiva, posto al piano terra distinto con in numero interno 3 e composto da angolo cottura non regolare urbanisticamente (già balcone da progetto autorizzato), pranzo, soggiorno, disimpegno, due camere da letto, e bagno oltre ad un balcone a livello da cui si accede dal soggiorno e dalla camera ed una cantina posta al piano interrato/S1, distinta con il numero 3;

il tutto censito in catasto fabbricati al foglio 31 particella 1497 sub 2 e particella 2054 graffate, categoria A/2, classe 2[^], consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale € 823,75.

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

Il fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto della presente è stato edificato in virtù di CONCESSIONE A COSTRUIRE n° 2/79 rilasciata dal Comune di Nettuno (RM) in data 24/01/1979 pratica n. 4288.- Successivamente per effettuare lavori di completamento del fabbricato oggetto della predetta Concessione Edilizia il Comune di Nettuno (RM) rilasciava CONCESSIONE A COSTRUIRE n° 39/79 in data 04/07/1979 pratica 4288

Limitatamente all'appartamento pignorato è stata presentata al Comune di Nettuno (RM), C.I.L.A (Concessione Inizio Lavori Asseverata) ai sensi dell' Art. 6 comma 1 lettera a) del D.P.R 380 del 06/06/2001 e s.m.i. (legge 73/2010) in data 17/01/2011 protocollo n° 1486, per eseguire lavori di manutenzione straordinaria , con spostamento di alcuni tramezzi e tinteggiatura totale dell'appartamento

Dal raffronto con l'elaborato progettuale allegato alla C.I.L.A presentata in data 17/01/2011 prot. 1486 e lo stato dei luoghi rilevato in data 23/02/2023, si evincono le seguente difformità:

- 1) chiusura con del balcone lato EST con telai in alluminio e vetri con creazione di angolo cottura;
- 2) realizzazione scalini per accedere all'angolo cottura (già balcone da progetto);
- 3) ampliamento, nonché variazione di perimetro del balcone lato OVEST;
- 4) realizzazione scalini per accedere sul balcone lato OVEST

Tali difformità non possono essere oggetto di sanatoria edilizia con nessuna delle normative vigenti in quanto :

- Le difformità 1), 2), 3) di cui sopra comportano una variazione di prospetti ed il fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare in oggetto ricade in zona soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche ed integrazione,
- La difformità al punto 1) comporta una trasformazione da Superficie Non residenziale a Superficie Residenziale ;
- La difformità al punto 3) comporta un ampliamento di Superficie Non Residenziale Non Autorizzata.

PER TALI MOTIVAZIONI OCCORRE RIPRISTARE LO STATO DAI LUOGHI COME DA ELABORATO GRAFICO DI PROGETTO ALLEGATO ALLA C.I.L.A (Comunicazione Inizio Lavori asseverata) presentata in data 17/01/2011 con numero di protocollo n° 1486



Considerando una superficie convenzionale utilizzata per la stima di mq. 110,83 ed un prezzo di €/mq 1.600,00 si ha:

VALORE DI STIMA : da cui Mq. 110,83 mq. x € 1.600,00/ mq = €. 177.328,00



A tale importo vanno apportate le seguenti detrazioni:

- 1) Ripristino balcone lato EST
compresa la rimozione di scalini come da progetto autorizzato : €. 1.000,00 circa
- 2) Ripristino balcone lato EST
compresa la rimozione di scalini come da progetto autorizzato : €. 4.000,00 circa



Il tutto per un totale di €. 5000,00 circa di cui sono compresi il trasporto in discarica dei materiali di risulta .

Per tanto il valore dell'immobile ascende a complessivi (€. 177.328,00 - €. 5.000,00) =

€. 172.328,00 che ARROTONDATO PER ECCESSO AD €. 172.000,00 rappresenta il Valore dell'immobile A BASE D'ASTA costituente UNICO LOTTO.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 313/2022 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 172.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via Fratelli Rosselli 57, scala U, interno 3, piano T (Appartamento) -S1°(cantina)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1497, Sub. 2, Categoria A2, Graffato con la particella 2054	Superficie	111,63 mq
Stato conservativo:	L'abitazione alla data sopralluogo effettuato il 23/02/2023 risulta essere in uno stato di conservazione buono,		
Descrizione:	Porzione immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale sito in Nettuno (RM), con accesso da Via Fratelli Rosselli, 57, scala U e precisamente: - Appartamento con annessa corte esclusiva, posto al piano distinto con in numero interno 3 e composto da angolo cottura non regolare urbanisticamente (già balcone da progetto autorizzato), pranzo, soggiorno, disimpegno, due camere da letto, e bagno oltre ad un balcone a livello (con delle difformità non autorizzate) da cui si accede dal soggiorno e dalla camera ed una cantina posta al piano interrato/S1, distinta con il numero 3		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni



- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Agenzia delle Entrate - Territorio di Roma 2 - il 14/02/2011
Reg. gen. 6653 - Reg. part. 1276
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A
Contro LA MARRA Andrea
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 180.000,00
Rogante: Notaio PISTILLI Roma
Data: 09/02/2011
N° repertorio: 30122
N° raccolta: 7941
Note:
Ipoteca volontaria nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO gravante sull' immobile oggetto della presente, ovvero:
Porzione immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale sito in Nettuno (RM), con accesso da Via Fratelli Rosselli, 57, scala U e precisamente:
- Appartamento al piano terra distinto con in numero interno 3 con annessa cantina al piano interrato/S1 distinta con il n. 3; il tutto censito in catasto fabbricati al foglio 31 particella 1497 sub 2 e particella 2054 graffate, categoria A/2, classe 2[^], consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale € 823,75.
- **Ipoteca legale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Agenzia delle Entrate Territorio di Roma 2- il 22/05/2017
Reg. gen. 23306 - Reg. part. 3867
Quota: 1/1
Importo: € 177.269,06
A favore di EQUITALIA SERVIZI RISCOSSIONE S.p.A
Contro LA MARRA Andrea
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 88.634,52
Note: Ipoteca LEGALE gravante sull' immobile oggetto della presente, ovvero:
Porzione immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale sito in Nettuno (RM), con accesso da Via Fratelli Rosselli, 57, int. 3, scala U e precisamente:
- Appartamento al piano terra distinto con in numero interno 3 con annessa cantina al piano interrato/S1 distinta con il n. 3; il tutto censito in catasto fabbricati al foglio 31 particella 1497 sub 2 e particella 2054 graffate, categoria A/2, classe 2[^], consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale € 823,75.



Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Agenzia delle Entrate - Territorio di Roma 2 - il 07/05/2010

Reg. gen. 29097 - Reg. part. 16700

Quota: 1/1

A favore di BANCA INTESA SAN PAOLO S.p.A

Contro CINQUANTINI Claudia

Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento immobiliare gravante sull' immobile oggetto della presente, ovvero:

Porzione immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale sito in Nettuno (RM), con accesso da Via Fratelli Rosselli, 57, scala U e precisamente:

- Appartamento al piano terra distinto con in numero interno 3 con annessa cantina al piano interrato/S1 distinta con il n. 3; il tutto censito in catasto fabbricati al foglio 31 particella 1497 sub 2 e particella 2054 graffate, categoria A/2, classe 2[^], consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale €. 823,75.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Agenzia delle Entrate - Territorio di Roma 2 - il 05/09/2022

Reg. gen. 50030 - Reg. part. 36091

Quota: 1/1

A favore di CONDOMINIO SETTEMBRE 291

Contro LA MARRA Andrea

Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento immobiliare gravante sull' immobile oggetto della presente, ovvero:

Porzione immobiliare facente parte di un fabbricato condominiale sito in Nettuno (RM), con accesso da Via Fratelli Rosselli, 57, scala U e precisamente: - Appartamento al piano terra distinto con in numero interno 3 con annessa cantina al piano interrato/S1 distinta con il n. 3; il tutto censito in catasto fabbricati al foglio 31 particella 1497 sub 2 e particella 2054 graffate, categoria A/2, classe 2[^], consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale €. 823,75.