TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ciro ROMAGGIOLI, nell'Esecuzione Immobiliare 597/2018 del R.G.E.

promossa da

[redacted]

contro

[redacted]

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

Firmato Da: ROMAGGIOLI CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 367d894bdc3e53c914dfae4ca38a88d2

SOMMARIO

[redacted] *(Creditore Iscritto)* 1

Codice Fiscale [redacted] 1

[redacted] 1

..... 1

Incarico 3

Premessa 3

Descrizione 3

Lotto Unico 3

Completezza documentazione ex art. 567 4

Titolarità 4

Confini 5

Consistenza 5

Cronistoria Dati Catastali 6

Dati Catastali 7

Precisazioni 7

Patti 8

Stato conservativo 8

Parti Comuni 8

Servitù, censo, livello, usi civici 8

Caratteristiche costruttive prevalenti 9

Stato di occupazione 10

Provenienze Ventennali 10

Formalità pregiudizievoli 11

Normativa urbanistica 12

Regolarità edilizia 13

Vincoli od oneri condominiali 13

Stima / Formazione lotti 13

Riepilogo bando d'asta 17

Lotto Unico 17

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 597/2018 del R.G.E. 19

Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 121.000,00 19

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 20

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

Firmato Da: ROMAGGIOLI CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 367d894bdc3e53c914dfae4ca38a88d2

INCARICO

In data **04/07/2019**, il sottoscritto Geom. Ciro ROMAGGIOLI, con Studio in Via Roma, 110 – 00076 - Lariano (RM), email : geom.ciroromaggioli@gmail.com, pec : ciro.romaggioli@geopec.it, tel. 06 9655991, cell. 380 31 58 832, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/07/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **LOTTO N° 1** - Porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato sito nel Comune di Nettuno avente accesso da Via Capitan Dante Canducci n° 12 (già n°4), scala U, precisamente :

  - Appartamento con annesso giardino posto al piano terra distinto con in numero int. 1,censito al NCEU al foglio 33 particella 441 sub 1 e particella 612 graffate fra loro, Categoria A/2, classe 1°, consistenza 4 vani, R.C €. 506,13;

  - Locale ripostiglio posto al piano seminterrato abbinato all'appartamento int. 1, censito al NCEU al foglio 33, particella 441 sub 6, Categoria C/2, classe 8°, consistenza 4 mq, R.C. €.35,53.

DESCRIZIONE

Porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato sito nel Comune di Nettuno avente accesso da Via Capitan Dante Canducci n° 12 (già n°4), scala U, precisamente :

- Appartamento con annesso giardino posto al piano terra distinto con il numero int. 1, composto da ingresso/soggiorno pranzo/angolo cottura, camera da letto con cabina armadio, disimpegno, bagno con doccia e due balconi; il tutto censito al NCEU al foglio 33 particella 441 sub 1 e particella 612 graffate fra loro, Categoria A/2, classe 1°, consistenza 4 vani, R.C €. 506,13;

- Locale ripostiglio posto al piano seminterrato abbinato all'appartamento int. 1, censito al NCEU al foglio 33, particella 441 sub 6, Categoria C/2, classe 8°, consistenza 4 mq, R.C. €.35,53.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato sito nel Comune di Nettuno avente accesso da Via Capitan Dante Canducci n° 12 (già n°4), scala U, precisamente :

  - Appartamento con annesso giardino posto al piano terra distinto con in numero int. 1,censito al NCEU al foglio 33 particella 441 sub 1 e particella 612 graffate fra loro, Categoria A/2, classe 1°, consistenza 4 vani, R.C €. 506,13;

  - Locale ripostiglio posto al piano seminterrato abbinato all'appartamento int. 1, censito al NCEU al foglio 33, particella 441 sub 6, Categoria C/2, classe 8°, consistenza 4 mq, R.C. €.35,53.

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

Firmato Da: ROMAGGIOLI CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 367d894bdc3e53c914dfae4ca38a88d2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

I dati riportati nell'Atto Giudiziario di **SEQUESTRO CONSERVATIVO** del 11/03/2015 rep. 74071 sono corretti. L'atto è stato trascritto correttamente il 19/03/2015 al numero 7180 di registro particolare e notificato ai debitori.

I dati riportati nell'Atto di Giudiziario di **CONFERMA di SEQUESTRO CONSERVATIVO** del 22/04/2015 rep. 138 sono corretti. L'atto è stato trascritto correttamente il 21/05/2015 al numero 2401 di registro particolare e notificato ai debitori.

I dati riportati nell'Atto di Giudiziario di **SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA** del 03/09/2018 rep. 333 sono corretti. L'atto è stato trascritto correttamente il 29/10/2018 al numero 6799 di registro particolare e notificato ai debitori.

Si fa presente inoltre che nel fascicolo esaminato è presente :

- Verbale di udienza del 09/07/2019 (vedasi all. 02) dove viene nominato il C.T.U Romaggioli Ciro vista la rinuncia del precedente C.T.U Geom. Cappelli (vedasi all. 01) ed inoltre veniva fissata l'udienza di autorizzazione alle vendita per il 19/11/2019.

- Il CERTIFICATO NOTARILE (vedasi all. 03) redatto dal Notaio Wanda DI PALMA di Latina, attestante le risultanze delle visure dei Registri Immobiliari e delle visure catastali, con l'Atto di Pignoramento.

- la RELAZIONE PRELIMINARE (vedasi all. 04) fornita dall'Avv. Sirio SALVINI del foro di Velletri, su di cui riporta:
"alla data della presente relazione non risulta essere stata depositata la nota di trascrizione del sequestro conservativo della sentenza della Corte dei Conti III° sez. Giurisdizionale Centrale d'Appello di Roma n. 333 del 03/09/2018"

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato :

- (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale:

  Nato a

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

- (Proprietà 1/1)

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

Firmato Da: ROMAGGIOLI CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 367d894bdc3e53c914dfae4ca38a88d2

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è di proprietà dell' Esecutato coma da atto di compravendita per Notaio Pantaleo Sandro di Nettuno del 10/03/2006, repertorio n° 37906 raccolta n°20464, trascritto a Roma 2 il 15/03/2006 n ° 7973 di reg. particolare (vedasi all. 08)

CONFINI

Gli immobili in oggetto cosi come indicato nell'elaborato planimetrico (vedasi all. 10) depositato all'U.T.E. il 09/10/2000 , confinano con:

- l'appartamento con annesso giardino con appartamento int. 2 (sub. 2), vano scale, distacco ingresso condominiale salvo se altri.

- il locale ripostiglio con altro locale ripostiglio, vano scala condominiale salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,64 mq	64,61 mq	1,00	64,61 mq	2,97 m	Terra
Balconi	9,63 mq	9,63 mq	0,25	2,41 mq	0,00 m	Terra
Giardino esclusivo	91,45 mq	91,45 mq	0,10	9,15 mq	0,00 m	Terra
Locale ripostiglio	3,70 mq	4,10 mq	0,40	1,64 mq	2,00 m	Seminterrato
			Totale superficie convenzionale:	77,81 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	77,81 mq		

L'appartamento oggetto di pignoramento è composto da: ingresso/soggiorno/pranzo con angolo cottura (mq. 27,53), disimpegno (mq. 1,26), bagno con doccia (mq. 4,96), camera da letto (mq. 13,66) con cabina armadio (mq. 4,23), per un totale di Superficie Utile Interna di mq. 51,64, per una Superficie Lorda di mq. 64,61; oltre ad un balcone da cui si accede dalla camera da letto di mq. 4,38 ed un'altro balcone da cui si accede dal soggiorno pranzo di mq. 5,88, per un totale di Superficie non Residenziale di mq. 9,63 circa. E' annesso all'unità immobiliare un giardino esclusivo di mq. 91,45.
Inoltre è a disposizione dell'appartamento un locale ripostiglio al piano seminterrato di una Superficie Netta Interna di mq. 3,70 e per una Superficie Lorda di mq.4,10.

Il tutto per una Superficie Convenzionale da utilizzare per la stima del LOTTO di mq. 77,81 mq.

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

Firmato Da: ROMAGGIOLI CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 367d894bdc3e53c914dfae4ca38a88d2

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/01/1990 al 10/03/2006 il	_____ , c.f. , *proprietaria per la quota di 2/9;* *il* _____ , c.f. _____ *proprietaria per la quota di 3/9;* *nato a* _____ , c.f. _____ , *proprietario per la* *quota di 2/9; nato a* _____ c.f. _____ *proprietario per la* *quota di 2/9*	*Catasto* ***Fabbricati*** *Fg. 33, Part. 441, Sub. 6* *Categoria C2* *Cl.8^, Cons. 4 mq* *Superficie catastale 6 mq* *Rendita € 35,53* *Piano Seminterrato*
Dal **08/01/1990** al **10/03/2006** nata	c.f. proprietaria per la quota di 2/9; nata a il c.f. proprietaria per la quota di 3/9; nato a c.f. , proprietario per la quota di 2/9; nato a , c.f. , proprietario per la quota di 2/9	Catasto **Fabbricati** Fg. 33, Part. 441, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1 ^, Cons. 4 vani Superficie catastale 69 mq Rendita € 506,13 Piano Terra Graffato particella 612
Dal 10/03/2006 al 16/09/2019 nato a il	_____ , *proprietaria per la quota di 1/1.*	*Catasto* ***Fabbricati*** *Fg. 33, Part. 441, Sub. 6* *Categoria C2* *Cl.8^, Cons. 4mq* *Superficie catastale 6 mq* *Rendita € 35,53* *Piano Seminterrato*
Dal **10/03/2009** al **11/09/2019** a	f. proprietario per la quota di 1/1.	Catasto **Fabbricati** Fg. 33, Part. 441, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1 ^, Cons. 4 vani Superficie catastale 69 mq Rendita € 506,13 Piano Terra Graffato con la particella 612

La cronistoria catastale alle tabella di cui innanzi è riferita alle seguenti unità immobiliari, facenti parte di un fabbricato sito nel Comune di Nettuno avente accesso da Via Capitano Dante Canducci n° 4 (oggi n°12), scala U, precisamente: :

- Appartamento con annesso giardino posto al piano terra distinto con in numero int. 1, censito al NCEU al foglio 33 particella 441 sub 1 e particella 612 graffate fra loro, Categoria A/2, classe 1°, consistenza 4 vani, R.C €. 506,13 (vedasi all. 12);

- Locale ripostiglio posto al piano seminterrato abbinato all'appartamento int. 1, censito al NCEU al foglio 33, particella 441 sub 6, Categoria C/2, classe 8°, consistenza 4 mq, R.C. €.35,53 (vedasi all. 13).

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

Firmato Da: ROMAGGIOLI CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 367d894bdc3e53c914dfae4ca38a88d2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	441	1		A2	1^	4 vani	69 mq	506,13 €	Terra	con la particella 612
	33	44	6		C2	8^	4 mq	6 mq	35,53 €	Seminterrato	

Corrispondenza catastale

Per quanto riguarda l'appartamento distinto al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 33 p.lla 441 sub 1 e particella 612 graffate, non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale depositata all' U.T.E il 26/05/1970 prot. RM0388434 e lo stato dei luoghi rilevato in data 04/09/2019, ***in quanto a seguito D.I.A presentata presso lo Sportello Unico del Comune di Nettuno, non risulta agli atti la relativa e obbligatoria COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI.***

Occorrerà pertanto in sede di aggiudicazione, provvedere alla redazione della planimetria del solo piano terra e all'eventuale inserimento in mappa del modesto ampliamento effettuato sull'esistente balcone, in quanto non riportato, quest'ultimo, ne sull'estratto di mappa (vedasi all. 9) ne sull'elaborato planimetrico depositato UTE Roma (vedasi all. 10).

Per quanto riguarda il locale ripostiglio al piano seminterrato distinto al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 33 p.lla 441 sub 6, sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale depositata all' U.T.E il 26/05/1970 prot. RM0388447.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto esperto, con raccomandata r.r del del 17/07/2019 inviata all'indirizzo di residenza anagrafica, comunicava all'esecutato,, C.F.
, residente in che fissava il sopralluogo
presso l'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare, per il giorno **09/08/2019** alle **ore 15,30**. (vedasi allegato 05)

Premesso che il 1" accesso fissato per il giorno 09/08/2019 alle ore 15.30 sui luoghi oggetto di perizia, è stato rinviato, su espressa richiesta dell'esecutato, pervenuta allo scrivente con pec in pari data. In risposta alla pec, il CTU comunicava che la nuova data veniva fissata per il **giorno 22 Agosto 2019 alle ore 15,30**, sempre sui luoghi oggetto di perizia. Con successiva pec pervenuta al CTU in data 21/08/2019, l'esecutato chiedeva nuovamente per motivi di lavoro fuori Nettuno, il rinvio dell'accesso fissato per il giorno 22 Agosto 2019 alle ore 15,30 sui luoghi oggetto di perizia.
In data 22/08/2019 alle ore 11,07 lo scrivente comunicava all'Esecutato tramite pec che la nuova data, senza più nessun rinvio, veniva fissata per il giorno **4 Settembre 2019 alle ore 15,30**. (vedasi allegato 06)

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

Firmato Da: ROMAGGIOLI CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 367d894bdc3e53c914dfae4ca38a88d2

Cosi in data 04/09/2019 alle ore 15,30 il sottoscritto C.T.U unitamente ad un collaboratore si è recato in Nettuno (RM), Via Capitan Dante Canducci, 12, ove sono poste le unità immobiliari oggetto di Esecuzione Immobiliare.

Sui luoghi oggetto di perizia era presente il [redacted] che consentiva così effettuare i rilievi di rito e fotografie, sia l'interno che all'esterno delle unità immobiliari esecutate, il tutto come da Verbale di Accesso allegato alla presente. (vedasi allegato 07)

INDAGINI CONOSCITIVE

L'attività peritale svolta è così articolata :

1. inizio operazioni in data 31/07/2019 con richiesta delle planimetrie catastali e in data 11/09/2019 con richiesta di Estratto di mappa (vedasi all. 09), Visure Catastali (vedasi all.ti 11-12-13) ed Elaborato Planimetrico (vedasi all. 10) , da raffrontare con quanto in seguito rilevato;

2.in data 16/09/2019 richiesta di accesso agli atti 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,

3. acquisizione in data 20/09/2019 della Nota di Trascrizione relativa all'atto di acquisto dell'immobile, a rogito Notaio PANTALEO, presso l'Agenzia delle Entrate di Velletri, in quanto l'esecutato non è riuscito a produrre al C.T.U. l'atto di cui innanzi, mentre il Notaio rogante è stato posto in pensione.

PATTI

Per quanto appurato e visionato dai titoli edilizi, le unità immobiliari esecutate facenti parte di un fabbricato più grande, non sono soggette a vincoli o patti particolari.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo delle unità immobiliari alla data del sopralluogo del 04/09/2019, si presenta più che buono per l'appartamento (sub 1) e discreto per il locale ripostiglio (sub 6), tendendo conto delle rispettive destinazioni d'uso.

PARTI COMUNI

Gli immobili pignorati, ovvero: l'appartamento al piano primo e il locale ripostiglio al piano seminterrato sono porzioni di un di un fabbricato sito nel Comune di Nettuno, Via Capitano Dante Canducci n° 12 (già 4); lo stesso non ha particolari impianti comuni, se non quelli regolati dagli articoli del codice civile in materia di condominio (scale, area di sedime, ecc).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

Firmato Da: ROMAGGIOLI CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 367d894bdc3e53c914dfae4ca38a88d2

Dalla lettura dalla Licenza Edilizia pratica n° 2547 rilasciata il 25/02/1966 (vedasi all. 15), dalla Autorizzazione di Abitabilità rilasciata in data 09/05/1970 (vedasi all. 16), nulla si evince per quanto attiene le Servitù, Censo, Livello e Usi Civici.

Inoltre, per l'unità immobiliare esecutata, dalla presentazione presso il Comune di Nettuno dell'ultima Pratica Edilizia in data 05/06/2014, protocollo 19592 – vds all. 17- (DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'ai sensi del D.P.R. 30/01 per lavori di ampliamento consentiti in deroga dalla L.R. n° 10/2011 e s.m.ni. art 3 comma 1-5) e più specificatamente dalla **RELAZIONE TECNICA ASSEVERATA** redatta dal Tecnico incaricato, lo stesso DICHIARA tra l'altro che.....*le opere di cui trattasi, riguardano un immobile non assoggettato alle disposizioni di cui alla Legge 1497/39 e, comunque non soggetto dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle sue caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico architettoniche e storico testimoniali, rientrano nei limiti previsti dalla L.R. n° 10/2011 e s.m.i. art. 3 comma 1 lettera a*.....

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURA PORTANTE

- il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari esecutate, è stato realizzato presumibilmente con struttura portante in muratura e c.a., solai prefabbricati, tramezzature in laterizio, intonaci del tipo civile con sabbia e cemento premiscelati e parte delle facciate del fabbricato con listelli di laterizi.

La copertura del fabbricato è a terrazzo con il vano scala a tetto.

ABITAZIONE A PIANO TERRA

PAVIMENTAZIONE INTERNA

- la pavimentazione è in listelli di ceramica rettangolari in tutti i vani, in gres ceramico nei balconi e nella parte di giardino pavimentato.

TINTEGGIATURA INTERNA

- le pareti interne sono intonacate e tinteggiate,il bagno presenta un rivestimento di maioliche; parete di fondo della cucina presenta un rivestimento di maioliche.
Il soffitto è intonacato e tinteggiato.

INFISSI INTERNI ED ESTERNI

- l'ingresso dell'unità immobiliare è dotato di un portoncino in legno blindato, le porte interne sono in ottima qualità Gli infissi interni in PVC a doppio vetro con grate di protezione in ferro, mentre la camera da letto presenta anche tapparelle in plastica.

GLI IMPIANTI

- elettrico: secondo la normativa vigente in funzione della D.I.A. presentata nell'anno 2014,
- idrico: da allaccio esistente ed internamente adeguato in funzione della D.I.A. di cui sopra,
- Sanitari e rubinetteria: il bagno si presenta con doccia, lavabo e bidet e tazza messi in opera durante i lavori di cui sopra,
- riscaldamento: autonomo con caldaia a gas metano

Non è stato redatto l'attestato di prestazione energetica A.P.E perché non è presente il libretto d'impianto ed i relativi attestati di manutenzione.

- smaltimento acque reflue: fognatura comunale come dichiarato dall'esecutato.

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

Firmato Da: ROMAGGIOLI CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 367d894bdc3e53c914dfae4ca38a88d2

Il giardino di pertinenza esclusiva risulta essere recintato con muro di base sovrastante rete metallica sorretta da paletti in ferro.

RIPOSTIGLIO - MAGAZZINO AL PIANO SEMINTERRATO

Raggiungile mediante il vano scala comune, alla data del sopralluogo trovasi allo stato grezzo, come meglio riportato nella documentazione fotografica allegata.

IMPIANTI
- elettrico: esterno del tipo "volante".

PAVIMENTAZIONE

- in battuto di cemento

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento (sub 6) a piano terra risulta essere occupato dall'Esecutato che vi risiede.
Il locale ripostiglio al piano seminterrato è sempre a disposizione dell'Esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **08/01/1990** al **10/03/2006**	- nata a c.f. proprietaria per la quota di 2/9; - nata a , c.f. proprietaria per la quota di 3/9; - nato a il , c.f. , proprietario per la quota di 2/9; - nato a , c.f. , proprietario per la quota di 2/9 Codice Fiscale/P.IVA: Ufficio di Registro 05/07/1990	**Dichiarazione di successione per morte di in data**			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/01/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Territorio di Roma 2 -	29/07/1991	35774	22991
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				42	55
Dal **10/03/2006** nato a , proprietario per la quota di 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:		**Atto di Compravendita**			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pantalco Sandro	10/03/2006	37986	20464
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Territorio di	15/03/2006	15007	7973

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

Firmato Da: ROMAGGIOLI CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 367d894bdc3e53c914dfae4ca38a88d2

		Roma 2-			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Agenzia delle Entrate - Territorio di Roma 2- il 19/12/2007
  Reg. gen. 94717 - Reg. part. 27516
  Quota: 1/1
  Importo: € 100.000,00
  A favore di ING DIRECT N.V.
  Contro
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 200.000,00
  Percentuale interessi: 5,51 %
  Rogante: Notaio Sandro Pantaleo
  Data: 14/12/2007
  N° repertorio: 40603
  N° raccolta: 22417
  Gravante su:
  Porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato sito nel Comune di Nettuno avente accesso da Via Capitan Dante Canducci n° 4 (oggi n°12), scala U, precisamente:

  - Appartamento con annesso giardino posto al piano terra distinto con in numero int. 1, censito al NCEU al foglio 33 particella 441 sub 1 e particella 612 graffate fra loro, Categoria A/2, classe 1°, consistenza 4 vani, R.C €. 506,13;
  - Locale ripostiglio posto al piano seminterrato abbinato all'appartamento int. 1, censito al NCEU al foglio 33, particella 441 sub 6, Categoria C/2, classe 8°, consistenza 4 mq, R.C. €.35,53.

Trascrizioni

- **Atto giudiziario - SEQUESTRO CONSERVATIVO-**
  Trascritto a Agenzia delle Entrate - Territorio di Roma 2- il 19/03/2015

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

Firmato Da: ROMAGGIOLI CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 367d894bdc3e53c914dfae4ca38a88d2

Reg. gen. 9881 - Reg. part. 7180
Quota: 1/1
A favore di ERARIO DELLO STATO
Contro
Gravante su porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato sito nel Comune di Nettuno avente accesso da Via Capitan Dante Canducci n° 4 (oggi n°12), scala U, precisamente:

- Appartamento con annesso giardino posto al piano terra distinto con in numero int. 1, censito al NCEU al foglio 33 particella 441 sub 1 e particella 612 graffate fra loro, Categoria A/2, classe 1°, consistenza 4 vani, R.C €. 506,13;
- Locale ripostiglio posto al piano seminterrato abbinato all'appartamento int. 1, censito al NCEU al foglio 33, particella 441 sub 6, Categoria C/2, classe 8°, consistenza 4 mq, R.C. €.35,53.

Annotazioni a trascrizioni

- **Atto giudiziario - CONFERMA SEQUESTRO CONSERVATIVO -**
  Trascritto a Agenzia delle Entrate - Territorio di Roma 2- il 21/05/2015
  Reg. gen. 20031 - Reg. part. 2401
  Quota: 1/1
  A favore di ERARIO DELLO STATO
  Contro
  Gravante su porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato sito nel Comune di Nettuno avente accesso da Via Capitan Dante Canducci n° 4 (oggi n°12), scala U, precisamente:

  - Appartamento con annesso giardino posto al piano terra distinto con in numero int. 1, censito al NCEU al foglio 33 particella 441 sub 1 e particella 612 graffate fra loro, Categoria A/2, classe 1°, consistenza 4 vani, R.C €. 506,13;
  - Locale ripostiglio posto al piano seminterrato abbinato all'appartamento int. 1, censito al NCEU al foglio 33, particella 441 sub 6, Categoria C/2, classe 8°, consistenza 4 mq, R.C. €.35,53.

- **Atto giudiziario - SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA -**
  Trascritto a Agenzia delle Entrate - Territorio di Roma 2 - il 29/10/2018
  Reg. gen. 50897 - Reg. part. 6799
  Quota: 1/1
  A favore di ERARIO DELLO STATO
  Contro
  Formalità a carico della procedura
  Gravante su porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato sito nel Comune di Nettuno avente accesso da Via Capitan Dante Canducci n° 4 (oggi n°12), scala U, precisamente:

  - Appartamento con annesso giardino posto al piano terra distinto con in numero int. 1, censito al NCEU al foglio 33 particella 441 sub 1 e particella 612 graffate fra loro, Categoria A/2, classe 1°, consistenza 4 vani, R.C €. 506,13;
  - Locale ripostiglio posto al piano seminterrato abbinato all'appartamento int. 1, censito al NCEU al foglio 33, particella 441 sub 6, Categoria C/2, classe 8°, consistenza 4 mq, R.C. €.35,53.

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'appartamento con annesso

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

Firmato Da: ROMAGGIOLI CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 367d894bdc3e53c914dfae4ca38a88d2

giardino pertinenziale di mq. 91,45 risultano essere come unica unità immobiliare censita in Catasto URBANO al foglio 33, particella 441, sub 6 e particella 612 graffate.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 17/09/2019 lo scrivente si è recato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Nettuno per la richiesta di Accesso agli Atti per ricerche relative alle unità immobiliari oggetto di Esecuzione.
Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Nettuno è emerso che :
- Per il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione in data 25 Febbraio 1966 è stata rilasciata Licenza Edilizia con pratica n° 2547 (vedasi all. 15) a nome del Sig.

Dall'esame della pratica si evince inoltre che per l'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari esecutate, è stata rilasciata Autorizzazione di Abitabilità in data 05/05/1970 solo dopo l'approvazione del progetto di variante in corso d'opera - Sanatoria, approvato dalla Commissione Edilizia in data 31/07/1969. (vedasi all. 16).

- in data 05/06/2014 protocollo n. 19592, è stata presenta sia a nome dell'Esecutato
e a nome della Sig.ra , allo Sportello Unico dell'Edilizia Area Urbanistica ed
Assetto del Territorio del Comune di Nettuno, ***UNICA PRATICA*** - Denuncia Inizio Attività (D.I.A) ai sensi del D.P.R. 380/01 articoli 22 e 23 e s.m.i, in base all'Art. 3 e all'Art. 5 della Legge Regionale n° 10 del 13/08/2011 . (vedasi all. 17)

L'elaborato grafico allegato alla citata D.I.A. corrisponde allo stato dei luoghi verificati dallo scrivente in sede di sopralluogo del 04/09/2019.
Fa presente però il C.T.U che la porzione di immobile del lato Soggiorno Pranzo (vedasi grafico allegato 18), non è oggetto di perizia, in quanto di altrui proprietà (). Dovrà essere quindi essere ripristinata la muratura che delimita le due proprietà.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'esecutato Signor durante il sopralluogo del 04/09/2019, ai fini dei rapporti condominiali e da come anche riportato nel verbale (vedasi all. 07) da esso sottoscritto; dichiara che per gli immobili in oggetto di esecuzione è stato istituito un condominio comprendente 5 unità immobiliari, ma per lo stesso non è mai stato nominato UN Amministratore, quindi ad oggi non sono presenti ne tabelle millesimali, regolamento di condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **LOTTO UNICO** - Porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato sito nel Comune di Nettuno avente accesso da Via Capitan Dante Canducci n° 12 (già n°4), scala U, precisamente :

- Appartamento con annesso giardino posto al piano terra distinto con in numero int. 1, composto da ingresso/soggiorno/pranzo/angolo cottura, camera da letto con cabina armadio, disimpegno, bagno con doccia e due balconi, il tutto censito al NCEU al foglio 33 particella 441 sub 1 e particella 612 graffate fra loro, Categoria A/2, classe 1°, consistenza 4 vani, R.C €. 506,13;

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

Firmato Da: ROMAGGIOLI CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 367d894bdc3e53c914dfae4ca38a88d2

- Locale ripostiglio posto al piano seminterrato abbinato all'appartamento int. 1, censito al NCEU al foglio 33, particella 441 sub 6, Categoria C/2, classe 8°, consistenza 4 mq, R.C. €.35,53.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 124.496,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Nettuno (RM) - Via Capitano Dante Canducci n° 12 (, scala U, interno 1, piano Terra	77,81 mq	1.600,00 €/mq	€ 124.496,00	100,00%	€ 124.496,00
				Valore di stima:	€ 124.496,00

Valore di stima: € 124.496,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
ripristino tramezzo nel vano soggiorno/pranzo (per il sub 6)	1.000,00	€
Spese tecniche per C.I.L.A per ripristino appartamento (per il sub 6)	2.500,00	€

Valore finale di stima: **€ 124.496,00**

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:

a) 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.);

b) delle caratteristiche intrinseche (dimensioni totali e parziali dei singoli ambienti, stato di manutenzione, igienicità, funzionalità, ecc.);

c) 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:

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

Firmato Da: ROMAGGIOLI CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 367d894bdc3e53c914dfae4ca38a88d2

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: ingresso/soggiorno/pranzo con angolo cottura (mq. 27,53), disimpegno (mq. 1,26), bagno con doccia(mq. 4,96), camera da letto (mq. 13,66) con cabina armadio (mq. 4,23), per un totale di Superficie Utile Interna di mq. 51,64, per una Superficie Lorda di mq. 64,61; oltre ad un balcone da cui si accede dalla camera da letto di mq. 4,38 ed un'altro balcone da cui si accede dal soggiorno pranzo di mq. 5,88, per un totale di Superficie non Residenziale di mq. 9,63 circa. E' annesso all'unità immobiliare un giardino esclusiva di mq. 91,45.
Inoltre è a disposizione dell'appartamento un locale ripostiglio al piano seminterrato di una Superficie Netta Interna di mq. 3,70 e per una Superficie Lorda di mq.4,10.

In totale si ha una superficie totale Convenzionale di mq. 77,81.

Considerando che l'interrogazione della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate Anno 2018 – Semestre 2, ha rilevato che il prezzo medio unitario, per immobili simili, con destinazione residenziale, varia da un minimo di 1.300,00 €/mq fino ad un massimo di 1.850,00 €/mq, determinando un valore medio pari ad 1.575,00 €/mq.

Considerando la flessione del mercato immobiliare, nonchè dall'andamento del mercato della zona secondo le Agenzie immobiliari della zona, ma tenendo anche presente che l'immobile è in buono stata di conservazione ed è inoltre ubicato nella zona centrale del Comune di Nettuno, ritiene lo scrivente, 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. 77,81 x €/mq 1.600,00 = €. 124.496,00

A tale importo vanno detratte le seguenti spese:

- ripristino tramezzo nel vano soggiorno/pranzo:	€. 1.000,00
- spese tecniche variazione catastale ed eventuale introd. in mappa	€. 2.500,00
	€. 3.500,00

Per tanto il valore dell'immobile ascende a complessivi €. 120.996,00

ARROTONDATO PER ECCESSO A €. 121.000,00

Pertanto il Valore dell'immobile costituente unico lotto è di €. 121.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Lariano, li 01/10/2019

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

Firmato Da: ROMAGGIOLI CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 367d894bdc3e53c914dfae4ca38a88d2

Firmato Da: ROMAGGIOLI CIRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 367d894bdc3e53c914dfae4ca38a88d2

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