

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Nicolò Annalisa, nell'Esecuzione Immobiliare 443/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

 ASTALEGALE.NET

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia n. 27, edificio A, interno 1, piano T.....	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia n. 27, piano T	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia n. 27, edificio A, interno 1, piano T.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia n. 27, piano T	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia n. 27, edificio A, interno 1, piano T.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia n. 27, piano T	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia n. 27, edificio A, interno 1, piano T.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia n. 27, piano T	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia n. 27, edificio A, interno 1, piano T.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia n. 27, piano T	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia n. 27, edificio A, interno 1, piano T.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia n. 27, piano T	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia n. 27, edificio A, interno 1, piano T.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia n. 27, piano T	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia n. 27, edificio A, interno 1, piano T.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia n. 27, piano T	9

Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia n. 27, edificio A, interno 1, piano T.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia n. 27, piano T	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia n. 27, edificio A, interno 1, piano T	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia n. 27, piano T	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia n. 27, edificio A, interno 1, piano T	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia n. 27, piano T	10
Provenienze Ventennali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia n. 27, edificio A, interno 1, piano T	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia n. 27, piano T	12
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia n. 27, edificio A, interno 1, piano T	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia n. 27, piano T	14
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia n. 27, edificio A, interno 1, piano T	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia n. 27, piano T	15
Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia n. 27, edificio A, interno 1, piano T	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia n. 27, piano T	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 443/2024 del R.G.E.	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 101.851,00	22

INCARICO

All'udienza del 25/07/2025, il sottoscritto Arch. Nicolò Annalisa, con studio in Via Monte Rosa, 10 - 00048 - Nettuno (RM), email archinicolo@gmail.com, PEC a.nicolo@pec.archrm.it, Tel. 388 0445288, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia n. 27, edificio A, interno 1, piano T (Coord. Geografiche: 41.538348,12.618319)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia n. 27, piano T (Coord. Geografiche: 41.538413,12.619004)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA N. 27, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

L'appartamento è situato all'interno di un complesso residenziale costituito da due edifici individuati con la lettera A e B cui si accede dalla strada pubblica attraverso un cancello carraio e pedonale. Nello spazio antistante il cancello di ingresso sono situati i posti auto scoperti. Percorrendo fino in fondo il vialetto si arriva alla edificio A, dove si trova al piano terra l'immobile in oggetto. La zona su cui ricade l'immobile risulta dotata di parcheggi e dei servizi primari e secondari, piuttosto scarsi gli esercizi commerciali di vicinato. Dista circa 3 Km dalla stazione di Anzio - Padiglione, circa 15 km dal centro della città di Nettuno ed Anzio, e circa 10 km dalla città di Aprilia.

L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, un piccolo disimpegno e un bagno con doccia. La camera da letto è stata ricavata dalla chiusura della veranda originariamente prevista nel progetto approvato. Lo spazio esterno è in parte pavimentato e in parte destinato a giardino.

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

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA N. 27, PIANO T

Posto auto scoperto, sito al piano terra, distinto con il n. 1, sito all'interno dell'area condominiale recintata, con accesso dalla pubblica via tramite cancello carrabile.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia n. 27, edificio A, interno 1, piano T
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia n. 27, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA N. 27, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

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

In base alla relazione del professionista delegato di redigere la relazione preliminare la documentazione risulta regolarmente depositata.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA N. 27, PIANO T

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

In base alla relazione del professionista delegato di redigere la relazione preliminare la documentazione risulta regolarmente depositata.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA N. 27, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

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)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA N. 27, PIANO T

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)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA N. 27, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

Dall'elaborato planimetrico si rileva che l'immobile confina a Est con il vano scala sub 3 e il vialetto condominiale sub 501, a Sud con l'appartamento int. 2/A sub 46 graffato 9, a Nord con distacco verso altra proprietà distinta catastalmente al fg. 1 p.lla 1481 e ad Ovest con distacco verso altra proprietà distinta catastalmente al foglio 40 p.lla 434.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA N. 27, PIANO T

Confina a nord ed est con vialetto di accesso condominiale (sub 501 bene comune non censibile), a sud con posto auto scoperto (sub 503), a ovest con (sub 7) giardino appartenente all'appartamento Int. 4/B.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA N. 27, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	26,30 mq	31,30 mq	1	31,30 mq	2,70 m	Terra
Veranda	13,60 mq	16,16 mq	0,95	15,35 mq	2,70 m	Terra
Giardino	161,14 mq	161,14 mq	0,18	29,01 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				75,66 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	75,66 mq	
--	-----------------	--

L'appartamento in oggetto risulta composto da una soggiorno con angolo cottura, un piccolo disimpegno e un bagno, la camera da letto con cabina armadio risulta ricavata per mezzo della chiusura della veranda originariamente prevista dal progetto. Tuttavia la trasformazione di tale superficie da non residenziale a residenziale non risulta legittimata da alcun titolo edilizio, in quanto negli atti depositati presso l'archivio comunale non risulta presentata nessuna richiesta di autorizzazione.

Nello spazio esterno della proprietà è presente una tettoia con struttura in legno e copertura con tegole in laterizio, della superficie di circa 16 mq, installata su basamento in cls e dotata di parapetti di chiusura, eseguita anche questa in assenza di titolo edilizio.

Ai fini della stima si è ritenuto di valutare solo le superfici legittimamente autorizzate.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA N. 27, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,2	2,60 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA N. 27, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/04/2006 al 12/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1583, Sub. 45 Categoria A2 Cl.2, Cons. 1,5 Rendita € 224,66 Graffato 8
Dal 12/10/2006 al 14/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1583, Sub. 45 Categoria A2 Cl.2, Cons. 1,5 Superficie catastale 44 mq Rendita € 224,66 Graffato 8

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA N. 27, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 27/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1583, Sub. 502 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 61,77
Dal 12/10/2006 al 21/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1583, Sub. 501 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 61,77

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA N. 27, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	1	1583	45		A2	2	1,5 vani	44 mq	224,66 €	Terra	8

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste la piena corrispondenza catastale tra quanto rappresentato in atti e quanto rilevato in loco. In particolare vi è una diversa destinazione degli ambienti, in quanto la veranda è stata trasformata in camera da letto con cabina armadio.
Per quello che riguarda gli spazi esterni vi è una lieve difformità della sagoma dell'area esterna. Il tutto meglio rappresentato nella planimetria allegata.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA N. 27, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1583	502		C6	1	13 mq	13 mq	61,77 €		

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA N. 27, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

Il complesso immobiliare nel quale si trova l'immobile in oggetto è stato ristrutturato nel 2022 con interventi che hanno beneficiato del superbonus e relativi all'efficientamento energetico (miglioramento dell'isolamento termico dell'involucro) e interventi sugli impianti. Lo stato conservativo pertanto risulta ottimo.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA N. 27, PIANO T

Lo stato conservativo risulta buono.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA N. 27, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

Come si rileva dall'elaborato planimetrico sono parti comuni il sub 2, il sub 3 e il sub 501, rispettivamente individuati nei corpi scala dell'edificio A e B, e nel vialetto comune e nel posto auto condominiale.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA N. 27, PIANO T

Come si rileva dall'elaborato planimetrico sono parti comuni il sub 2, il sub 3 e il sub 501, rispettivamente , i corpi scala dell'edificio A e B, il vialetto di accesso e il posto auto condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA N. 27, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

La descrizione delle caratteristiche costruttive laddove non sia stato possibile rilevarle direttamente durante il sopralluogo viene basata sulla relazione tecnica depositata insieme al progetto e reperita presso gli archivi comunali mediante richiesta di accesso agli atti.

Le fondazioni sono realizzate con travi rovesce in cls armato, la struttura verticale è del tipo a muratura portante del consorzio alveolater ed il solaio è in travetti in cls precompresso e pignatte. Le tamponature e le pareti divisorie tra gli appartamento sono stati eseguiti con laterizi forati. Tutte le superficie esterne sono intonacate e tinteggiate. I pavimenti sono in gres porcellanato ed i rivestimenti di bagno e cucina in ceramica.

L'appartamento in oggetto è dotato di impianto elettrico, impianto citofonico, impianto di riscaldamento/raffrescamento con caldaia a gas e condizionatore aria-aria, è altresì presente una stufa a pellet. Nella camera e nel soggiorno non sono installati elementi radianti. Lo spazio esterno è in parte pavimentato con piastrelle stampate in cls e in parte mantenuto a giardino.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA N. 27, PIANO T

Il posto auto n. 1 è ubicato nella corte comune carrabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA N. 27, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

L'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis **** e dal convivente **** Omissis ****

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA N. 27, PIANO T

L'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis **** e dal convivente **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA N. 27, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/09/2003 al 12/10/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Casertano	25/09/2003	35245	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	30/09/2003	43897	29209
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/09/2003 al 12/10/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Casertano	25/09/2003	35245	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	30/09/2003	43896	29208
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/09/2003 al 12/10/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Casertano	25/09/2003	35245	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	30/09/2003	43898	29210
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/10/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Pugliese	12/10/2006	52384	28809
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	17/10/2006	68172	40992
		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;

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA N. 27, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/09/2003 al 12/10/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Casertano	25/09/2023	35245	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	30/09/2003	43898	29210
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/09/2003 al 12/10/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Casertano	25/09/2003	35245	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	30/09/2003	43896	29208
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/09/2003 al 12/10/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Raffaele Casertano	25/09/2003	35245	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	30/09/2003	43897	29209
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/10/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Pugliese	12/10/2006	52384	28809
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	17/10/2006	68172	40992
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA N. 27, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 17/10/2006
Reg. gen. 68173 - Reg. part. 16995
Importo: € 144.000,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 96.000,00
Rogante: Antonio Pugliese

Data: 12/10/2006

N° repertorio: 52385

N° raccolta: 28810

- **ipoteca** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 14/12/2018
Reg. gen. 59630 - Reg. part. 10349
Importo: € 31.144,08
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 29.553,08
Rogante: Tribunale di Velletri
N° repertorio: 6170
Note: **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 25/11/2024
Reg. gen. 63683 - Reg. part. 46445
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

La cancellazione delle formalità può comportare oneri a carico dell'aggiudicatario.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA N. 27, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 17/10/2006
Reg. gen. 68173 - Reg. part. 16995
Importo: € 144.000,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 96.000,00
Rogante: Antonio Pugliese
Data: 12/10/2006
N° repertorio: 52385
N° raccolta: 28810
- **ipoteca** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 14/12/2018
Reg. gen. 59630 - Reg. part. 10349
Importo: € 31.144,08

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 29.553,08
Rogante: Tribunale di Velletri
N° repertorio: 6170
Note: **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 25/11/2024
Reg. gen. 63683 - Reg. part. 46445
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA N. 27, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

Il terreno su cui è stato edificato l'immobile ricade in zona "Q" - Verde Privato - art. 30 delle N.T.A. del P.R.G. approvato dalla Regione Lazio con D.G.R. n. 568 del 22.05.1973 e DGRL n.647 del 12/2/1985, e soggetta ad attuazione a mezzo di Piano Particolareggiato per la zona "Q" approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 75 del 10.02.1982, nel quale in modo più specifico la zona risulta classificata "lottizzazioni esistenti".

Dal punto di vista paesaggistico, nel Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) - approvato con DGR n. 5 del 21/04/2021, pubblicata su BURL n. 56 del 10.06.2021 l'area ricade relativamente alla tavola A - Sistemi ed Ambiti del paesaggio- all'interno del perimetro del "Paesaggio agrario di valore", relativamente alla tavola B - Beni Paesaggistici - all'interno del perimetro delle "Aree urbanizzate del PTPR".

I dati e le informazioni sulla regolarità urbanistica riportate dallo scrivente sono quelli che sono stati reperiti nel corso dell'accesso agli atti avvenuto presso il Comune di Nettuno in data 21.08.2025 domanda prot. n. 54024; non si risponde per informazioni non rilasciate o atti e documenti non esibiti dall'ufficio.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA N. 27, PIANO T

Il Comune di Nettuno è dotato di PRG approvato dalla Regione Lazio con D.G.R. n. 568 del 22.05.1973 e DGRL n°647 del 12/2/1985. Il terreno su cui è stato edificato l'immobile ricade in zona "Q" - Verde Privato - art.30 delle N.T.A. del P.R.G. approvato dalla Regione Lazio con D.G.R. n. 568 del 22.05.1973 e DGRL n.647 del 12/2/1985, e soggetta ad attuazione a mezzo di Piano Particolareggiato per la zona "Q" approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 75 del 10.02.1982, nel quale in modo più specifico la zona risulta classificata "lottizzazioni esistenti".

Dal punto di vista paesaggistico, nel Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) - approvato con DGR n. 5 del 21/04/2021, pubblicata su BURL n. 56 del 10.06.2021 l'area ricade relativamente alla tavola A - Sistemi ed Ambiti del paesaggio - all'interno del perimetro del "Paesaggio agrario di valore", relativamente alla tavola B - Beni Paesaggistici - all'interno del perimetro delle "Aree urbanizzate del PTPR".

I dati e le informazioni sulla regolarità urbanistica riportate dallo scrivente sono quelli che sono stati reperiti nel corso dell'accesso agli atti avvenuto presso il Comune di Nettuno in data 21.08.2025 domanda prot. n. 54024; non si risponde per informazioni non rilasciate o atti e documenti non esibiti dall'ufficio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA N. 27, EDIFICIO A, INTERNO 1, PIANO T

L'immobile risulta realizzato con Permesso a Costruire n.153/2004 del 20.05.2004 e successiva Variante in corso d'opera VCO/2005 del 14.10.2005, ed è dotato di attestazione di agibilità del 17.10.2006.

Dal sopralluogo effettuato si sono rilevate le seguenti difformità rispetto al progetto approvato: trasformazione della veranda in camera da letto, con realizzazione all'interno della stessa di cabina armadio; edificazione sullo spazio esterno di una tettoia in legno con copertura a tegole e parapetti perimetrali in muratura. Tale opere risultano prive di titolo autorizzativo successivo a quello sopra riportato e pertanto sono da ritenersi abusive.

Per quanto riguarda la tettoia la stessa è stata esclusa dal calcolo delle superfici ai fini della stima.

Per la veranda trasformata in camera da letto, stante l'esaurimento della cubatura prevista per il fabbricato la stessa si ritiene NON SANABILE.

Ai fini della regolarizzazione sarà necessario procedere alla rimessa in pristino dei luoghi secondo il progetto originario pertanto sarà detratto dal valore totale di stima il costo necessario per la demolizione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA N. 27, PIANO T

Il complesso immobiliare risulta realizzato con Permesso di Costruire n. 153/2004 del 20.05.2004 e successiva Variante in corso d'opera VCO/2005 del 14.10.2005, ed è dotato di attestazione di agibilità del 17.10.2006.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperite

un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia n. 27, edificio A, interno 1, piano T

L'appartamento è situato all'interno di un complesso residenziale costituito da due edifici individuati con la lettera A e B cui si accede dalla strada pubblica attraverso un cancello carraio e pedonale. Nello spazio antistante il cancello di ingresso sono situati i posti auto scoperti. Percorrendo fino in fondo il vialetto si arriva alla edificio A, dove si trova al piano terra l'immobile in oggetto. La zona su cui ricade l'immobile risulta dotata di parcheggi e dei servizi primari e secondari, piuttosto scarsi gli esercizi commerciali di vicinato. Dista circa 3 Km dalla stazione di Anzio - Padiglione, circa 15 km dal centro della città di Nettuno ed Anzio, e circa 10 km dalla città di Aprilia. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, un piccolo disimpegno e un bagno con doccia. La camera da letto è stata ricavata dalla chiusura della veranda originariamente prevista nel progetto approvato. Lo spazio esterno è in parte pavimentato e in parte destinato a giardino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1583, Sub. 45, Categoria A2, Graffato 8

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

Valore di stima del bene: € 102.141,00

Il valore commerciale dell'immobile oggetto di stima è stato determinato tenendo conto di: caratteristiche intrinseche, ovvero tipologia e dimensioni, stato di manutenzione, qualità delle finiture, dotazioni impiantistiche; caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, le caratteristiche e peculiarità della zona, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori, i collegamenti viari; situazione del mercato e dell'andamento della domanda e dell'offerta.

CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto è del tipo sintetico - comparativo basato sulla ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Nel determinare il più probabile valore di mercato lo scrivente ha considerato le seguenti fonti:

Agenzia del territorio - Quotazioni OMI - Anno 2025 Semestre 1. Poiché non sono disponibili le quotazioni OMI per il Comune di Nettuno zona R2, si è proceduto utilizzando i dati delle zone immediatamente confinanti.

Comune di Anzio Fascia suburbana/via Amilcare Cipriani; Tipologia prevalente: Residenziale, abitazioni civili; Valori di mercato: min-max: 1.050-1.500 €/mq; Valore medio: 1.200 €/mq

Comune di Aprilia Fascia suburbana/ Campo di Carne/Via del Genio Civile; Tipologia prevalente: Residenziale, abitazioni civili, stato conservativo ottimo; Valori di mercato: min-max: 1.250-1.600 €/mq; Valore medio 1.425€/mq

Borsino immobiliare: Nettuno Zone periferiche; Valori di mercato 1.178 €/mq

Agenzie immobiliari: immobili limitrofi (via Lago Maggiore, via Lago di Moro) con caratteristiche simili, valore medio 1.598 €/mq.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte si ritiene di applicare un valore unitario di 1.350 €/mq.

Alla cifra ricavata andranno detratte le spese per la rimozione delle opere abusive e il ripristino dello stato dei luoghi che sono computabili in complessivamente 3.800 €.

- Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia n. 27, piano T
 Posto auto scoperto, sito al piano terra, distinto con il n. 1, sito all'interno dell'area condominiale recintata, con accesso dalla pubblica via tramite cancello carrabile.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1583, Sub. 502, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 3.510,00
 Per il valore commerciale del bene in oggetto si è applicato lo stesso valore unitario calcolato per l'appartamento avendo preliminarmente proceduto a ragguagliare la superficie reale a quella commerciale applicando il coefficiente correttivo pari a 0,2.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia n. 27, edificio A, interno 1, piano T	75,66 mq	1.350,00 €/mq	€ 102.141,00	100,00%	€ 102.141,00
Bene N° 2 - Posto auto Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia n. 27, piano T	2,60 mq	1.350,00 €/mq	€ 3.510,00	100,00%	€ 3.510,00
Valore di stima:					€ 105.651,00

Valore di stima: € 105.651,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ripristino dello stato dei luoghi al progetto originario	3.800,00	€

Valore finale di stima: € 101.851,00

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.

Nettuno, li 30/10/2025

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 29/09/2025)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie catastale (Aggiornamento al 29/09/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico (Aggiornamento al 29/09/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura per soggetto (Aggiornamento al 21/10/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura per immobile (Aggiornamento al 21/10/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria-elenco sintetico formalità (Aggiornamento al 21/10/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Permesso di Costruire e Variante in corso d'opera (Aggiornamento al 21/08/2025)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Attestazione di agibilità (Aggiornamento al 21/08/2025)
- ✓ N° 17 Foto - Foto sopralluogo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Restituzione grafica del rilievo (Aggiornamento al 06/10/2025)
- ✓ N° 1 Google maps - Foto aerea (Aggiornamento al 06/10/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Estratto tavola ultimo progetto approvato (Aggiornamento al 21/08/2005)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia n. 27, edificio A, interno 1, piano T

L'appartamento è situato all'interno di un complesso residenziale costituito da due edifici individuati con la lettera A e B cui si accede dalla strada pubblica attraverso un cancello carraio e pedonale. Nello spazio antistante il cancello di ingresso sono situati i posti auto scoperti. Percorrendo fino in fondo il vialetto si arriva alla edificio A, dove si trova al piano terra l'immobile in oggetto. La zona su cui ricade l'immobile risulta dotata di parcheggi e dei servizi primari e secondari, piuttosto scarsi gli esercizi commerciali di vicinato. Dista circa 3 Km dalla stazione di Anzio - Padiglione, circa 15 km dal centro della città di Nettuno ed Anzio, e circa 10 km dalla città di Aprilia. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, un piccolo disimpegno e un bagno con doccia. La camera da letto è stata ricavata dalla chiusura della veranda originariamente prevista nel progetto approvato. Lo spazio esterno è in parte pavimentato e in parte destinato a giardino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1583, Sub. 45, Categoria A2, Graffato 8

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

Destinazione urbanistica: Il terreno su cui è stato edificato l'immobile ricade in zona "Q" - Verde Privato - art. 30 delle N.T.A. del P.R.G. approvato dalla Regione Lazio con D.G.R. n. 568 del 22.05.1973 e DGRL n.647 del 12/2/1985, e soggetta ad attuazione a mezzo di Piano Particolareggiato per la zona "Q" approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 75 del 10.02.1982, nel quale in modo più specifico la zona risulta classificata "lottizzazioni esistenti". Dal punto di vista paesaggistico, nel Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) - approvato con DGR n. 5 del 21/04/2021, pubblicata su BURL n. 56 del 10.06.2021 l'area ricade relativamente alla tavola A - Sistemi ed Ambiti del paesaggio - all'interno del perimetro del "Paesaggio agrario di valore", relativamente alla tavola B - Beni Paesaggistici - all'interno del perimetro delle "Aree urbanizzate del PTPR". I dati e le informazioni sulla regolarità urbanistica riportate dallo scrivente sono quelli che sono stati reperiti nel corso dell'accesso agli atti avvenuto presso il Comune di Nettuno in data 21.08.2025 domanda prot. n. 54024; non si risponde per informazioni non rilasciate o atti e documenti non esibiti dall'ufficio.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia n. 27, piano T
Posto auto scoperto, sito al piano terra, distinto con il n. 1, sito all'interno dell'area condominiale recintata, con accesso dalla pubblica via tramite cancello carrabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1583, Sub. 502, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Il Comune di Nettuno è dotato di PRG approvato dalla Regione Lazio con D.G.R. n. 568 del 22.05.1973 e DGRL n.647 del 12/2/1985. Il terreno su cui è stato edificato l'immobile ricade in zona "Q" - Verde Privato - art.30 delle N.T.A. del P.R.G. approvato dalla Regione Lazio con D.G.R. n. 568 del 22.05.1973 e DGRL n.647 del 12/2/1985, e soggetta ad attuazione a mezzo di Piano Particolareggiato per la zona "Q" approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 75 del 10.02.1982, nel quale in modo più specifico la zona risulta classificata "lottizzazioni esistenti". Dal punto di vista paesaggistico, nel Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) - approvato con DGR n. 5 del 21/04/2021, pubblicata su BURL n. 56 del 10.06.2021 l'area ricade relativamente alla tavola A - Sistemi ed Ambiti del paesaggio - all'interno del perimetro del "Paesaggio agrario di valore", relativamente alla tavola B - Beni Paesaggistici - all'interno del perimetro delle "Aree urbanizzate del PTPR". I dati e le informazioni sulla regolarità urbanistica riportate dallo scrivente sono quelli che sono stati reperiti nel corso dell'accesso agli atti avvenuto presso il Comune di Nettuno in data 21.08.2025 domanda prot. n. 54024; non si risponde per informazioni non rilasciate o atti e documenti non esibiti dall'ufficio.

Prezzo base d'asta: € 101.851,00



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 443/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 101.851,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia n. 27, edificio A, interno 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1583, Sub. 45, Categoria A2, Graffato 8	Superficie	75,66 mq
Stato conservativo:	Il complesso immobiliare nel quale si trova l'immobile in oggetto è stato ristrutturato nel 2022 con interventi che hanno beneficiato del superbonus e relativi all'efficientamento energetico (miglioramento dell'isolamento termico dell'involucro) e interventi sugli impianti. Lo stato conservativo pertanto risulta ottimo.		
Descrizione:	L'appartamento è situato all'interno di un complesso residenziale costituito da due edifici individuati con la lettera A e B cui si accede dalla strada pubblica attraverso un cancello carraio e pedonale. Nello spazio antistante il cancello di ingresso sono situati i posti auto scoperti. Percorrendo fino in fondo il vialetto si arriva alla edificio A, dove si trova al piano terra l'immobile in oggetto. La zona su cui ricade l'immobile risulta dotata di parcheggi e dei servizi primari e secondari, piuttosto scarsi gli esercizi commerciali di vicinato. Dista circa 3 Km dalla stazione di Anzio - Padiglione, circa 15 km dal centro della città di Nettuno ed Anzio, e circa 10 km dalla città di Aprilia. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, un piccolo disimpegno e un bagno con doccia. La camera da letto è stata ricavata dalla chiusura della veranda originariamente prevista nel progetto approvato. Lo spazio esterno è in parte pavimentato e in parte destinato a giardino.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis **** e dal convivente **** Omissis ****		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - Via Taglio delle Cinque Miglia n. 27, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1583, Sub. 502, Categoria C6	Superficie	2,60 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo risulta buono.		
Descrizione:	Posto auto scoperto, sito al piano terra, distinto con il n. 1, sito all'interno dell'area condominiale recintata, con accesso dalla pubblica via tramite cancello carrabile.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis **** e dal convivente **** Omissis ****
------------------------------	---

