TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pontecorvi Iris, nell'Esecuzione Immobiliare 110/2022 e 193/2022 riunita del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale: :

CTU Iris Pontecorvi Architetto
Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Roma e provincia
mail:studioarchitettura.ipontecorvi@gmail.com

Firmato Da: IRIS PONTECORVI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 479c48bsbd17ba90

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Descrizione 4
Bene N° 1 - Abitazione, in Nettuno (RM) – Via Monte Catinaccio 5, PT 4
Bene N° 2 – Locale garage in Nettuno (RM) – Via Monte Catinaccio 5, PT 5
Bene N° 3 – Terreno in Nettuno (RM) – Via Monte Catinaccio 5 5
Lotto Unico 6
Completezza documentazione ex art. 567 5
Bene N° 1 – Abitazione, in Nettuno (RM) – Via Monte Catinaccio 5, PT 6
Bene N° 2 – Locale garage, in Nettuno (RM) – Via Monte Catinaccio 5, PT 6
Bene N° 3 – Terreno, in Nettuno (RM) – Via Monte Catinaccio 5, ... 6
Titolarità 6
Bene N° 1 – Abitazione, in Nettuno (RM) – Via Monte Catinaccio 5, PT 6
Bene N° 2 – Locale garage, in Nettuno (RM) – Via Monte Catinaccio 5, PT 7
Bene N° 3 – Terreno, in Nettuno (RM) – Via Monte Catinaccio 5, ... 7
Confini 7
Bene N° 1 – Abitazione, in Nettuno (RM) – Via Monte Catinaccio 5, PT 7
Bene N° 2 – Locale garage, in Nettuno (RM) – Via Monte Catinaccio 5, PT 7
Bene N° 3 – Terreno, in Nettuno (RM) – Via Monte Catinaccio 5, ... 7
Consistenza 7
Bene N° 1 – Abitazione, in Nettuno (RM) – Via Monte Catinaccio 5, PT 7
Bene N° 2 – Locale garage, in Nettuno (RM) – Via Monte Catinaccio 5, PT 8
Bene N° 3 – Terreno, in Nettuno (RM) – Via Monte Catinaccio 5, ... 8
Cronistoria Dati Catastali 9
Bene N° 1 – Abitazione, in Nettuno (RM) – Via Monte Catinaccio 5, PT 9
Bene N° 2 – Locale garage, in Nettuno (RM) – Via Monte Catinaccio 5, PT 9
Bene N° 3 – Terreno, in Nettuno (RM) – Via Monte Catinaccio 5, ... 9
Dati Catastali 9
Bene N° 1 – Abitazione, in Nettuno (RM) – Via Monte Catinaccio 5, PT 9
Bene N° 2 – Locale garage, in Nettuno (RM) – Via Monte Catinaccio 5, PT 10
Bene N° 3 – Terreno, in Nettuno (RM) – Via Monte Catinaccio 5, ... 10
Stato conservativo 11
Bene N° 1 – Abitazione, in Nettuno (RM) – Via Monte Catinaccio 5, PT 11
Bene N° 2 – Locale garage, in Nettuno (RM) – Via Monte Catinaccio 5, PT 11
Bene N° 3 – Terreno, in Nettuno (RM) – Via Monte Catinaccio 5, ... 11

Firmato Da: IRIS PONTECORVI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 479e45ba0d17ba80

Servitù, censo, livello, usi civici 11
Bene N° 1 – Abitazione, in Nettuno (RM) – Via Monte Catinaccio 5, PT 11
Bene N° 2 – Locale garage, in Nettuno (RM) – Via Monte Catinaccio 5, PT 11
Bene N° 3 – Terreno, in Nettuno (RM) – Via Monte Catinaccio 5, ... 11
Caratteristiche costruttive prevalenti 11
Bene N° 1 – Abitazione, in Nettuno (RM) – Via Monte Catinaccio 5, PT 11
Bene N° 2 – Locale garage, in Nettuno (RM) – Via Monte Catinaccio 5, PT 13
Bene N° 3 – Terreno, in Nettuno (RM) – Via Monte Catinaccio 5, ... 13
Stato di occupazione 14
Bene N° 1 – Abitazione, in Nettuno (RM) – Via Monte Catinaccio 5, PT 14
Bene N° 2 – Locale garage, in Nettuno (RM) – Via Monte Catinaccio 5, PT 14
Bene N° 3 – Terreno, in Nettuno (RM) – Via Monte Catinaccio 5, ... 14
Provenienze Ventennali 14
Bene N° 1 – Abitazione, in Nettuno (RM) – Via Monte Catinaccio 5, PT 14
Bene N° 2 – Locale garage, in Nettuno (RM) – Via Monte Catinaccio 5, PT 15
Bene N° 3 – Terreno, in Nettuno (RM) – Via Monte Catinaccio 5, ... 15
Formalità pregiudizievoli 15
Bene N° 1 – Abitazione, in Nettuno (RM) – Via Monte Catinaccio 5, PT 15
Bene N° 2 – Locale garage, in Nettuno (RM) – Via Monte Catinaccio 5, PT 16
Bene N° 3 – Terreno, in Nettuno (RM) – Via Monte Catinaccio 5, ... 16
Normativa urbanistica 16
Bene N° 1 – Abitazione, in Nettuno (RM) – Via Monte Catinaccio 5, PT 16
Bene N° 2 – Locale garage, in Nettuno (RM) – Via Monte Catinaccio 5, PT 16
Bene N° 3 – Terreno, in Nettuno (RM) – Via Monte Catinaccio 5, ... 16
Regolarità edilizia 16
Bene N° 1 – Abitazione, in Nettuno (RM) – Via Monte Catinaccio 5, PT 17
Bene N° 2 – Locale garage, in Nettuno (RM) – Via Monte Catinaccio 5, PT 19
Bene N° 3 – Terreno, in Nettuno (RM) – Via Monte Catinaccio 5, ... 19
Vincoli od oneri condominiali 20
Bene N° 1 – Abitazione, in Nettuno (RM) – Via Monte Catinaccio 5, PT 20
Bene N° 2 – Locale garage, in Nettuno (RM) – Via Monte Catinaccio 5, PT 20
Bene N° 3 – Terreno, in Nettuno (RM) – Via Monte Catinaccio 5, ... 20
Stima / Formazione lotti 21
Riserve e particolarità da segnalare 24
Riepilogo bando d'asta 26
Lotto Unico 26

Firmato Da: IRIS PONTECORVI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 479c48babd17bb90

INCARICO

Il sottoscritto Arch. Pontecorvi Iris, con studio in Piazza Cairoli, 37 - 00049 - Velletri (RM), PEC i.pontecorvi@pec.archrm.it, in data 25/07/2022 veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/08/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Abitazione in Nettuno (RM) – Via Monte Catinaccio 5, PT;
- **Bene N° 2** – Locale garage in Nettuno (RM) – Via Monte Catinaccio 5, PT;
- **Bene N° 3** - Terreno in Nettuno (RM) – Via Monte Catinaccio 5.

I beni costituiscono un unico compendio immobiliare e precisamente:

- *abitazione (p.lla 410, sub 2), con annesso locale garage (p.lla 410, sub 3) e circostante corte esterna (p.lle 410 e 409).*

Per tale compendio il Comune di Nettuno ha rilasciato Concessione edilizia in sanatoria n. 7982-269-97 del 16/05/1997, riguardante l'edificazione del fabbricato principale, insistente sul lotto di terreno in Catasto al foglio 19 p.lle 410 e 409.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - ABITAZIONE IN NETTUNO (RM) – VIA MONTE CATINACCIO 5, PT

Abitazione unifamiliare sita nel Comune di Nettuno (RM), in Via Monte Catinaccio n. 5, in zona residenziale (San Giacomo), in un contesto caratterizzato da insediamenti a tipologia semintensiva, in prossimità di tutti i principali servizi e a circa 900 mt dal centro della città. L'accesso alla proprietà avviene da strada comunale, attraverso cancello carrabile.

L'abitazione distinta con il numero di interno uno, che si sviluppa al solo piano terra (PT), è composta allo stato da: pranzo/soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, tre camere, stanza cabina/armadio, con annesso locale garage (Bene N°2) e circostante corte esterna, **in difformità alla concessione edilizia in sanatoria** n. 7982-269-97. Il rilievo ha infatti evidenziato interventi realizzati in difformità dal titolo edilizio sopraccitato, come meglio specificato nel paragrafo "*Regolarità edilizia*" a cui si rimanda.

In sede di sopralluogo è stato possibile accertare altresì la realizzazione, **in assenza di titolo edilizio, di un'ampia tettoia attigua al fabbricato principale**, di circa mq 55,00 mq che funge da copertura a un locale lavanderia e a una zona aperta adibita a forno/barbecue e angolo cottura. L'intervento, come

Firmato Da: IRIS PONTECORVI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 479c45bbbd17ba90

meglio precisato nel paragrafo "*Regolarità edilizia*", non appare sanabile, occorrerà pertanto procedere alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

BENE N° 2 – LOCALE GARAGE IN NETTUNO (RM) – VIA MONTE CATINACCIO 5, PT

Porzione del locale garage, in Catasto al foglio 19, p.lla 410, sub. 3, è stato materialmente fuso all'unità abitativa di cui al Bene N°1, con modifica della destinazione d'uso da "*garage*" in "*residenza*" (zona notte/cabina armadio). Altresì la porzione di garage residua è stata ampliata sul prospetto principale, di circa mq 10,00, con modifica della destinazione d'uso da "*garage*" a locale "*deposito/magazzino*", il cui piano di calpestio si trova a quota – 30 cm circa dal piano di campagna. **Le opere hanno comportato la scomparsa della funzionalità dell'autorimessa.**

Gli interventi sopradescritti, eseguiti in assenza di titolo autorizzativo, non appaiono sanabili, occorrerà pertanto procedere alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi conformemente al titolo autorizzativo rilasciato al comune di Nettuno, concessione edilizia in sanatoria n. 7982-269-97, come meglio precisato nel paragrafo "*Regolarità edilizia*".

BENE N° 3 – TERRENO IN NETTUNO (RM) - VIA MONTE CATINACCIO

Porzione di corte esterna al fabbricato principale di cui al Bene N°1, distinta in Catasto al foglio 19, p.lla 409, della superficie catastale complessiva di 550,00 mq. Il terreno, con configurazione regolare e andamento pianeggiante, risulta parte pavimentato e parte a giardino.

Dal rilievo eseguito è stato possibile accertare come **sul terreno in oggetto, sia stato edificato, in assenza di titolo edilizio, un fabbricato adibito a civile abitazione**, sviluppantesi al piano terra, della superficie utile di mq 103,44 circa, oltre locale tecnico della superficie di 2,20 mq circa con accesso dall'esterno, e un locale lavanderia in corpo distaccato della superficie di mq 3,70 circa, (Cfr. all. n°8).

Gli abusi non appaiono sanabili, pertanto occorrerà procedere alla loro demolizione e rimessa in pristino dello stato dei luoghi, come meglio specificato nel paragrafo "*Regolarità edilizia*" a cui si rimanda.

Firmato Da: IRIS PONTECORVI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 479d4bebd17ba90

LOTTO UNICO

Il lotto, costituisce un unico compendio immobiliare, è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Abitazione in Nettuno (RM) – Via Monte Catinaccio 5, PT
- **Bene N° 2** – Locale garage in Nettuno (RM) – Via Monte Catinaccio 5, PT
- **Bene N°3** - Terreno in Nettuno (RM) – Via Monte Catinaccio 5

I beni costituiscono un unico compendio immobiliare.

COMPETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - ABITAZIONE IN NETTUNO (RM) – VIA MONTE CATINACCIO 5, PT

Si rimanda alla relazione preliminare dell'esperto nominato Avv. Carlotta Blasi (Cfr. all. n°1).

BENE N° 2 – LOCALE GARAGE IN NETTUNO (RM) – VIA MONTE CATINACCIO 5, PT

Si rimanda alla relazione preliminare dell'esperto nominato Avv. Carlotta Blasi (Cfr. all. n°1).

BENE N° 3 - TERRENO IN NETTUNO (RM) - VIA MONTE CATINACCIO 5

Si rimanda alla relazione preliminare dell'esperto nominato Avv. Carlotta Blasi (Cfr. all. n°1).

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - ABITAZIONE IN NETTUNO (RM) – VIA MONTE CATINACCIO 5, PT

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

- (Proprietà 1/3)
  Codice fiscale:
  Via Monte Catinaccio 5
  00048 - Nettuno (RM)

Oltre:

- .
  Codice fiscale:

- (Proprietà 1/3)
  Codice fiscale:
  Via Monte Catinaccio 5
  00048 - Nettuno (RM)
  Nato il 20/10/1999 in Anzio (RM)

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

CTU Iris Pontecorvi Architetto
Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Roma e provincia
mail:studioarchitettura.ipontecorvi@gmail.com

Firmato Da: IRIS PONTECORVI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 479c48babd17be90

- (proprietà 1/3)

L'esecutato risulta titolare della quota di 1/3 della proprietà del compendio pignorato, per atto di compravendita Notaio Stefano Sammartano in data 5/11/2008 Rep. 23061/12303, trascritto in Conservatoria Roma 2 in data 11/11/2008 n.n. 67607/40054 di formalità, in favore di S
contro

BENE N° 2 – LOCALE GARAGE IN NETTUNO (RM) – VIA MONTE CATINACCIO 5, PT

Si rimanda al paragrafo "Titolarità" del Bene N°1.

BENE N° 3 - TERRENO IN NETTUNO (RM) - VIA MONTE CATINACCIO 5

Si rimanda al paragrafo "Titolarità" del Bene N°1.

CONFINI

BENE N° 1 - ABITAZIONE IN NETTUNO (RM) – VIA MONTE CATINACCIO 5, PT

La proprietà, unico compendio immobiliare, confina nell'insieme con Via Monte Catinaccio, particella 408 e particella 411 al foglio 19, salvo altri o se variati confini.

BENE N° 2 - LOCALE GARAGE IN NETTUNO (RM) – VIA MONTE CATINACCIO 5, PT

Si rimanda al paragrafo "Confini" Bene N°1.

BENE N° 3 – TERRENO IN NETTUNO (RM) - VIA MONTE CATINACCIO

Si rimanda al paragrafo "Confini" Bene N°1.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - ABITAZIONE IN NETTUNO (RM) – VIA MONTE CATINACCIO 5, PT

Per la determinazione della superficie commerciale ci si è attenuti a quanto indicato nell'allegato "C" del DPR 138/98 e UNI 10750/2005.

Nel calcolo della consistenza dell'abitazione rientrano esclusivamente le superfici autorizzate dal Comune di Nettuno con Concessione edilizia in sanatoria n. 7982-269-97 del 16/05/1997, (Cfr. all. n°9-10).

Per il computo dell'area esterna si procederà considerando l'intera consistenza, come da superficie catastale, inserendo anche la superficie del successivo Bene N°3, al netto dell'area di sedime del fabbricato principale, legittimo.

Il computo dell'area, in conformità della normativa sopraccitata viene determinato nella misura del 10 per cento, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva

Firmato Da: IRIS PONTECORVI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 479c48cebd17ce90

della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, e del 2% per superfici eccedenti detto limite.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione principale	52,93 mq	61,11 mq	1,00	61,11 mq	2,86[1] mt	Terra
Veranda	37,92 mq	37,92 mq	0,60	22,75 mq	2,86 mt	Terra
Area esterna (p.lle 410 e 409)	977,29 mq	977,29 mq	0,10 – 0,02	53,47 mq		
Totale superficie convenzionale:				137,33 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				137,33 mq		

Il bene non è divisibile in natura e viene posto in vendita per i seguenti diritti: (Proprietà 1/3).

BENE N° 2 - LOCALE GARAGE IN NETTUNO (RM) – VIA MONTE CATINACCIO 5, PT

Per il computo della superficie commerciale ci si è attenuti a quanto indicato nell'allegato "C" del DPR 138/98 e UNI 10750/2005.

Nel calcolo della consistenza dell'abitazione rientrano esclusivamente le superfici autorizzate dal Comune di Nettuno con Concessione edilizia in sanatoria n. 7982-269-97 del 16/05/1997, (Cfr. all. n°9-10). La superficie commerciale del locale garage viene ragguagliata a quella dell'abitazione principale.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale garage	19,25 mq	23,68 mq	0,60	14,21 mq	2,86 mt	Terra
Totale superficie convenzionale:				14,21 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,21 mq		

Il bene non è divisibile in natura e viene posto in vendita per i seguenti diritti: (Proprietà 1/3).

BENE N° 3 – TERRENO IN NETTUNO (RM) - VIA MONTE CATINACCIO

Il computo della superficie commerciale della porzione di terreno, distinta in Catasto al foglio 19, p.lla 409, è stato inserito in quello del precedente Bene N°1, a cui si rimanda.

[1] *Altezza media come da elaborato grafico di cui alla Concessione edilizia in sanatoria n. 7982-269-97 del 16/05/1997.*

Firmato Da: IRIS PONTECORVI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 478c48bebd17ba90

Il bene non è divisibile in natura e viene posto in vendita per i seguenti diritti: (Proprietà 1/3).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - ABITAZIONE IN NETTUNO (RM) – VIA MONTE CATINACCIO 5, PT

I dati catastali contenuti nel pignoramento corrispondono a quelli attuali ed identificano l'immobile subastato, pertanto, in base al quesito posto dal G.E., non occorre rappresentare la storia catastale del compendio pignorato.

BENE N° 2– LOCALE GARAGE IN NETTUNO (RM) - VIA MONTE CATINACCIO 5, PT

Si rimanda al paragrafo "Cronistoria dati catastali" del Bene N°1.

BENE N° 3– TERRENO IN NETTUNO (RM) - VIA MONTE CATINACCIO

Si rimanda al paragrafo "Cronistoria dati catastali" del Bene N°1.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - ABITAZIONE IN NETTUNO (RM) – VIA MONTE CATINACCIO 5, PT

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graff.
	19	**410**	**2**		A4	3	4,5 vani	Tot. 85 m² Tot. escluse aree scoperte 62 m²	€ 336,99	T	

L'immobile è accatastato, si allega visura e planimetria catastale (Cfr. all. n°6-7).

Corrispondenza catastale

La descrizione del bene pignorato riportato nella nota di trascrizione identifica ed è conforme alla descrizione attuale del bene, così come censito nella banca dati del catasto, ad eccezione del numero civico: nella nota di trascrizione ed in catasto "*snc*", allo stato "*Via Monte Catinaccio n. 5*".

Confrontando lo stato di rilievo (Cfr. all. n°8) con la planimetria catastale (Cfr. all. n°7), risultano delle difformità che non appaiono sanabili, come meglio specificato nel paragrafo "*regolarità edilizia*".

Variazioni catastali

Sarà cura dell'aggiudicatario provvedere a sua cura e spese ad effettuare tutte le necessarie variazioni catastali, incluso l'aggiornamento toponomastico.

CTU Iris Pontecorvi Architetto
Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Roma e provincia
mail:studioarchitettura.ipontecorvi@gmail.com

Firmato Da: IRIS PONTECORVI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 479c45babd17ca90

BENE N° 2 - LOCALE GARAGE IN NETTUNO (RM) – VIA MONTE CATINACCIO 5, PT

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graff.
	19	**410**	**3**		C6	5	18 mq	Tot. 18 m²	€ 159,90	T	

L'immobile è accatastato, si allega visura e planimetria catastale (Cfr. all. n°6-7).

Corrispondenza catastale

La descrizione del bene pignorato riportato nella nota di trascrizione identifica ed è conforme alla descrizione attuale del bene, così come censito nella banca dati del catasto, ad eccezione del numero civico: nella nota di trascrizione ed in catasto "*snc*", allo stato "*Via Monte Catinaccio n.5*".

Confrontando lo stato di rilievo (Cfr. all. n°8) con la planimetria catastale (Cfr. all. n°7), risultano delle difformità che non appaiono sanabili, come meglio specificato nel paragrafo "*regolarità edilizia*".

Variazioni catastali

Sarà cura dell'aggiudicatario provvedere a sua cura e spese ad effettuare tutte le eventuali e necessarie variazioni catastali.

BENE N° 3 – TERRENO IN NETTUNO (RM) - VIA MONTE CATINACCIO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
19	**409**				Vigneto	2	05 50	€ 6,53	€ 4,26	

Si allegano visure catastali ed estratto di mappa (Cfr. all. n°6-5).

Corrispondenza catastale

La descrizione del bene pignorato riportato nella nota di trascrizione identifica ed è conforme alla descrizione attuale del bene, così come censito nella banca dati del catasto.

Non vi è corrispondenza tra la qualità del terreno, ovvero il tipo di coltura, "*Vigneto*", con lo stato di fatto.

Variazioni catastali

Firmato Da: IRIS PONTECORVI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 473c48bebd17be90

Sarà cura dell'aggiudicatario provvedere a sua cura e spese ad effettuare tutte le necessarie variazioni catastali.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - ABITAZIONE IN NETTUNO (RM) – VIA MONTE CATINACCIO 5, PT

L'immobile si trova nel complesso in sufficiente/buono stato di conservazione e manutenzione.

BENE N° 2 - LOCALE GARAGE IN NETTUNO (RM) – VIA MONTE CATINACCIO 5, PT

La porzione del locale garage trasformato in *"residenza"* si presenta in sufficiente stato di manutenzione; la restante parte si presenta in scarso/cattive condizioni di conservazione e manutenzione.

BENE N° 3 - TERRENO IN NETTUNO (RM) - VIA MONTE CATINACCIO

Il Terreno, parte a verde parte pavimentato, si trova in buone condizioni di manutenzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - ABITAZIONE IN NETTUNO (RM) – VIA MONTE CATINACCIO 5, PT

Non si é a conoscenza di presenza di servitù, censo, livello, usi civici.

BENE N° 2 - LOCALE GARAGE IN NETTUNO (RM) – VIA MONTE CATINACCIO 5, PT

Non si é a conoscenza di presenza di servitù, censo, livello, usi civici.

BENE N° 3 - – TERRENO IN NETTUNO (RM) - VIA MONTE CATINACCIO

Non si é a conoscenza di presenza di servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - ABITAZIONE IN NETTUNO (RM) – VIA MONTE CATINACCIO 5, PT

Il fabbricato, come riportato nella dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà agli atti del Comune di Nettuno, di cui alla pratica di sanatoria n. 7982-269-97, è stato realizzato nel 1976.

L'immobile, che si sviluppa al solo piano terra, presenta struttura portante in muratura, con pareti esterne intonacate e tinteggiate (a tratti rivestite in pietra -scorza e/o listelli in laterizio), e copertura a tetto.

Caratteristiche interne del bene pignorato

- ✓ *Piano terra – Sommaria descrizione*

L'abitazione, presenta le seguenti caratteristiche interne:

CTU Iris Pontecorvi Architetto
Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Roma e provincia
mail:studioarchitettura.ipontecorvi@gmail.com

Firmato Da: IRIS PONTECORVI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 479c48babd17ba90

- Intonaci del tipo tradizionale con pareti tinteggiate; gli ambienti sono controsoffittati, alcuni corredati da faretti a incasso;
- Pavimento in gres 33 x 33 cm circa; nella camera principale, con stanza / cabina armadio, in laminato;
- Porte interne in legno tamburato;
- Cucina con rivestimento in piastrelle 10 x 10 cm circa, per h=1,80 mt;
- Bagno corredato di lavabo, doccia, bidè, wc, con rivestimento e pavimento in ceramica 20 x 20 cm, per h=2,00 mt;
- Infissi esterni con persiane in alluminio e/o in legno.
- Area esterna, parte pavimentata, parte a giardino.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti: elettrico, idricosanitario e di riscaldamento autonomo con bombola a gas e radiatori in ghisa, (nel bagno in alluminio). Come comunicatomi in sede di sopralluogo l'adduzione idrica avviene tramite l'ente gestore comunale e lo smaltimento delle acque reflue su pozzo interno.

Nota bene: l'abitazione all'interno risulta controsoffittata.
In sede di sopralluogo si è potuto verificare come, sul prospetto posteriore, la porzione della falda del tetto in aggetto presenti, all'intradosso, lastre ondulate. **L'analisi visiva non ha permesso di accertare se le stesse siano realizzate in fibrocemento e/o amianto eternit, né sulle stesse compare la scritta "ecologico" e/o "eternit"**. Lastre ondulate, sono visibili anche all'interno del locale garage, di cui al successivo Bene N°2, poste a copertura di una porzione dello stesso, il tutto come da documentazione fotografica allegata.
L'acquirente alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione, **restando a suo carico tutte le spese per eventuali lavori di completa bonifica e il ripristino dello stato dei luoghi, senza nulla a pretendere.**

Come già riferito, sulla corte esterna è stata realizzata, in assenza di titolo autorizzativo, una tettoia attigua all'edificio principale ed al muro di cinta, con struttura in legno e copertura a tetto a due falde con tegole in laterizio. La tettoia funge da copertura a un locale lavanderia e a una zona aperta, adibita a forno/barbecue con angolo cottura, con pareti esterne intonacate e tinteggiate, a tratti rivestite in pietra (scorza), i pilastri in listelli di laterizio.
Il locale lavanderia presenta pavimento in monocottura 25 x 25 cm circa, e parete con rivestimento 20 x 20 cm circa per h= 2,00 mt. La lavanderia è interessata da umidità di risalita.

CTU Iris Pontecorvi Architetto
Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Roma e provincia
mail:studioarchitettura.ipontecorvi@gmail.com
Firmato Da: IRIS PONTECORVI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47bc4fbabd17da90

BENE N° 2 - LOCALE GARAGE IN NETTUNO (RM) – VIA MONTE CATINACCIO 5, PT

La porzione del locale garage, materialmente fusa all'unità abitativa di cui al Bene N°1, con modifica della destinazione d'uso da *"garage"* in *"residenza"* (zona notte/cabina armadio), presenta le caratteristiche descritte per il Bene N°1.

La restante parte, ampliata sul prospetto principale, presenta parete intonacate al grezzo, soffitto con lastre ondulate verde in pvc e/o lastre ondulate come riportate nel precedente Bene N°1, su travetti in ferro. Pavimento in piastrelle e/o scaglie di marmo a forma irregolare e portone di ingresso in legno.

La porzione in ampliamento presenta un piccolo soppalco a quota +1.90 ml circa.

BENE N° 3 - – TERRENO IN NETTUNO (RM) - VIA MONTE CATINACCIO

La porzione di area esterna, distinta in Catasto al foglio 19, p.lla 409, della superficie catastale complessiva di 550,00 mq, risulta parte pavimentata e parte a giardino.

Come già relazionato, in sede di sopralluogo è stato possibile accertare come sul terreno in oggetto, **sia stato edificato abusivamente un nuovo fabbricato, adibito a civile abitazione**, sviluppantesi al piano terra, della superficie utile di mq 103,44 circa, oltre locale tecnico della superficie di 2,20 mq circa, con accesso dall'esterno, e un locale lavanderia in corpo distaccato della superficie di mq 3,70 circa. Gli immobili di cui sopra, per quanto relazionato nel successivo paragrafo *"Regolarità edilizia"*, **non appaiano sanabili**, occorrerà pertanto **procedere alla demolizione e rimessa in pristino dello stato dei luoghi**. Premesso quanto sopra, se ne riportano di seguito, sommariamente, le caratteristiche costruttive.

Il fabbricato presenta struttura portante in muratura con pareti esterne intonacate e tinteggiate, con rivestimento in pietra (scorza) e/o listelli in laterizio, e copertura a tetto.

Caratteristiche interne

Piano terra – Sommaria descrizione

L'abitazione, presenta le seguenti caratteristiche interne:

- Intonaci del tipo tradizionale con pareti tinteggiate; gli ambienti sono controsoffittati con faretti ad incasso;
- Pavimento degli ambienti in gres 55 x 33 cm circa, con posa a correre;
- Porte interne in legno tamburato;
- Cucina con rivestimento in gres 70 x 35 cm circa;
- Bagno, zona notte, corredato di lavabo, vasca, bidè, wc, con pavimento in gres 30 x 30 e rivestimento 60 x 30 cm per h=1,80 mt;
- Bagno, zona notte, adiacente la cucina, corredato di lavabo, doccia, bidè, wc, con pavimento in gres 35 x 30 e rivestimento 50 x 20 cm per h=2,00 mt;
- Bagno di servizio corredato di lavabo, doccia, bidè, wc, con pavimento e rivestimento in gres 20 x 20 e rivestimento 50 x 20 cm per hm=1,60 mt;
- infissi esterni con persiane in alluminio e zanzariere;

Firmato Da: IRIS PONTECORVI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 473c48babd17ba90

- Area esterna, parte pavimentata, parte a giardino;
- Lavanderia con struttura in muratura e copertura a tetto in legno, con manto in guaina ardesiata; pavimentazione in gres 33 x 33 e rivestimento 30 x 20 cm per h=1,45 mt.

L'abitazione è dotata dei seguenti impianti: elettrico, idricosanitario e impianto di riscaldamento autonomo, con termocamino e bombola a gas, radiatori in alluminio; è presente uno scaldabagno per l'acqua calda sanitaria.
Come comunicatomi in sede di sopralluogo, l'adduzione idrica avviene tramite l'ente gestore comunale e lo smaltimento delle acque reflue su pozzo interno.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - ABITAZIONE IN NETTUNO (RM) – VIA MONTE CATINACCIO 5, PT

Come riportato nel verbale di sopralluogo del 28.12.2022, l'immobile risulta abitato dalla famiglia del sig. Seggio Delfio.

BENE N° 2 - LOCALE GARAGE IN NETTUNO (RM) – VIA MONTE CATINACCIO 5, PT

Si rimanda al Bene N°1.

BENE N° 3 - TERRENO IN NETTUNO (RM) - VIA MONTE CATINACCIO

Come riportato nel verbale di sopralluogo del 18.01.2023, l'immobile risulta abitato dal sig. Seggio Fabio.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - ABITAZIONE IN NETTUNO (RM) – VIA MONTE CATINACCIO 5, PT

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **28.12.1998** al **10.11.2008**	[redacted] proprietario per (1/2).	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12.12.1998	16241	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	[redacted] proprietario per (1/2).	Roma2	28.12.1998		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **11.11.2008**		Compravendita			

Firmato Da: IRIS PONTECORVI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 479c48babd17aa90

	proprietario per (1/3).	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stefano Sammartano	05.11.2008	23061	12303
		Trascrizione			
	proprietario per (1/3).	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma2	11.11.2008	67607	40054
		Registrazione			
	proprietario per (1/3).	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 8			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Come risulta dalla relazione preliminare dell'esperto nominato (Cfr. all. n°1):

- la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
- sussiste continuità nelle trascrizioni per l'intero ventennio e la documentazione e' completa e depositata nei termini.

BENE N° 2 - LOCALE GARAGE IN NETTUNO (RM) – VIA MONTE CATINACCIO 5, PT

Si rimanda al paragrafo "provenienze ventennali" del Bene n°1.

BENE N° 3 - – TERRENO IN NETTUNO (RM) - VIA MONTE CATINACCIO

Si rimanda al paragrafo "provenienze ventennali" del Bene n°1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - ABITAZIONE IN NETTUNO (RM) – VIA MONTE CATINACCIO 5, PT

Vista la relazione preliminare dell'esperto nominato e la certificazione ventennale agli atti del fascicolo telematico, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca** giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma2 il 18.01.2013
  Reg. gen. 2707 - Reg. part. 291
  A favore di Banca

Firmato Da: IRIS PONTECORVI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 47b4fbabd17da90

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
  Trascritto a ROMA 2 il 14/04/2022
  Reg. gen. 20412 - Reg. part. 14649
  A favore di
  Contro (per la quota di 1/3 della proprietà)
  (manca trascrizione del pignoramento per la particella 409 e risulta erroneamente trascritto sul sub. 33 della particella 410, poiché trattasi del sub. 3).

- **Verbale di Pignoramento immobili A RETTIFICA**
  Trascritto a ROMA 2 il 26/05/2022
  Reg. gen. 29301 - Reg. part. 20989
  A favore di
  Contro (per la quota di 1/3 della proprietà)
  (viene trascritto il pignoramento anche sulla particella 409, ma persiste l'errore nell'indicazione del sub. 33 della particella 410).

- **Verbale di Pignoramento immobili**
  Trascritto a ROMA 2 il 17/06/2022
  Reg. gen. 24712 - Reg. part. 34501
  A favore di
  Contro) (per la quota di 1/3 della proprietà)
  (correzione della trascrizione sul sub. 3 della particella 410).

BENE N° 2 - LOCALE GARAGE IN NETTUNO (RM) – VIA MONTE CATINACCIO 5, PT

Si rimanda al paragrafo "formalità pregiudizievoli" del Bene N°1.

BENE N° 3 - – TERRENO IN NETTUNO (RM) - VIA MONTE CATINACCIO

Si rimanda al paragrafo "formalità pregiudizievoli" del Bene N°1.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - ABITAZIONE IN NETTUNO (RM) – VIA MONTE CATINACCIO 5, PT

La maggior estensione del terreno al foglio 19, p.lla 410, per effetto della Variante al P.R.G., approvata con deliberazione di Giunta Regionale n. 647 del 12.02.1985, ricade in Zona *"S1/C"*, normata dall'art. 6 delle NTA; la restante quota parte risulta interessata da *"sede stradale di previsione"*.

BENE N° 2 - LOCALE GARAGE IN NETTUNO (RM) – VIA MONTE CATINACCIO 5, PT

Si rimanda al precedente paragrafo "Normativa urbanistica" del Bene N°1.

BENE N° 3 - – TERRENO IN NETTUNO (RM) - VIA MONTE CATINACCIO

Visto il Certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Nettuno in data 30/09/2022, la maggior estensione del terreno al Foglio 19, P.lla 409, per effetto della Variante al P.R.G., approvata

Firmato Da: IRIS PONTECORVI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 479c48babd17be90

con deliberazione di Giunta Regionale n. 647 del 12.02.1985, ricade in Zona *"S1/C"*, normata dall'art. 6 delle NTA; la restante quota parte risulta interessata da *"sede stradale di previsione"*.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - ABITAZIONE IN NETTUNO (RM) – VIA MONTE CATINACCIO 5, PT

Dall'esame dei documenti esibitimi dall'incaricato dell'Ufficio edilizia del Comune di Nettuno (RM), in riferimento alla richiesta avanzata da questo CTU con pec in data 15/09/2022, risulta quanto segue:

1) *Concessione edilizia in sanatoria n. 7982-269-97 del 16/05/1997 per opere abusivamente eseguite riguardanti l'edificazione del fabbricato in oggetto, di cui al presente Bene N°1 (abitazione) e N°2 (garage), in Catasto al foglio 19, p.lla 410, rispettivamente ai subb. 2 e 3, insistente sul lotto di terreno al foglio 19, p.lla 410 e 409, completa di elaborato grafico;*

Si allegano i documenti, (Cfr. all. n°9-10).

Agli atti non risulta il certificato di abitabilità.

Corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione

Confrontando il rilievo dell'immobile subastato, Bene N°1 e N°2, eseguito in sede di sopralluogo (Cfr. all. n°8), con la planimetria autorizzata di cui alla Concessione edilizia in sanatoria n. 7982-269-97 del 16/05/1997, risultano le seguenti difformità:

BENE N°1 (*abitazione al NCEU al foglio 19, p.lla 410, sub. 2*):

a) Chiusura della veranda, con opere murarie, e modifica della destinazione d'uso in residenziale (zona pranzo/soggiorno), con incremento volumetrico dell'edificio esistente e conseguente modifica dei prospetti;
b) L'unità abitativa è stata materialmente fusa, con opere edilizie, con porzione del locale garage di cui al Bene N°2, con modifica della destinazione d'uso da *"garage"* in *"residenza"* (zona notte/cabina armadio);
c) Realizzazione, sul lato posteriore del fabbricato, di un piccolo locale tecnico di circa mq 0,80, per alloggiamento caldaia;
d) Modifiche della distribuzione interna;
e) Lieve modifica dei prospetti, spostamento/ridimensionamento finestre;
f) Realizzazione di una tettoia, attigua al fabbricato principale, con struttura in legno e copertura a tetto a due falde, di circa mq 55,000; la tettoia funge da copertura a un locale lavanderia e a una zona aperta adibita a forno/barbecue e angolo cottura.

BENE N°2 (*locale garage al NCEU al foglio 19, p.lla 410, sub. 3*):

g) Difformità di cui al precedente punto a), con perdita della funzionalità del locale garage;

CTU Iris Pontecorvi Architetto
Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Roma e provincia
mail:studioarchitettura.ipontecorvi@gmail.com

Firmato Da: IRIS PONTECORVI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 479c48cabd17ba90

h) Ampliamento della porzione di garage residua, sul prospetto principale, di circa mq 10,00mq, con incremento volumetrico, modifica della destinazione d'uso da *"garage"* a locale *"deposito/magazzino"*, realizzazione finestra e modifica dei prospetti dell'edificio esistente.

***

- **L'abuso realizzato** di cui al punto **a)**, che ha portato alla realizzazione di nuove superfici residenziali, con incremento della volumetria autorizzata, **non appare sanabile**, occorrerà pertanto procedere alla sua demolizione e alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi, conformemente al progetto di cui alla concessione edilizia in sanatoria n. 7982-269-97 del 16/05/1997;
- **L'abuso realizzato** di cui al punto **b),** che ha portato alla realizzazione di nuove superfici residenziali rispetto a quelle autorizzate, **non appare sanabile**, occorrerà pertanto procedere alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi, conformemente al progetto di cui alla concessione edilizia in sanatoria n. 7982-269-97 del 16/05/1997;
- Le difformità di cui ai punti **d) e), appaiono sanabili** ai sensi dell'articolo 6-bis, co. 5 del D.P.R. n. 380/2001 e SCIA in sanatoria, ai sensi del D.P.R. n. 380/2001;
- **La difformità** di cui al punto **c) sarà regolarizzabile**, solo se a giudizio dell'organo competente, ricorreranno i presupposti di avvalersi del regime dell'accertamento di conformità (SCIA in sanatoria), ai sensi del DPR 380/2001 e smi. In caso contrario occorrerà procedere alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi, conformemente a quanto autorizzato;
- **L'abuso di cui al punto f), non appare sanabile** in quanto l'area di sedime della tettoia, secondo il vigente PRG, risulta interessata da *"sede stradale di previsione"* e altresì vi è un mancato rispetto del distacco stradale; occorrerà pertanto procedere alla sua demolizione e alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi;
- **L'abuso di cui al punto g), non appare sanabile**, per quanto relazionato al precedente punto a);
- **L'abuso di cui al punto h)**, con incremento della volumetria autorizzata, **non appare sanabile**, occorrerà pertanto procedere alla sua demolizione e alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi, conformemente al progetto di cui alla concessione edilizia in sanatoria n. 7982-269-97 del 16/05/1997.

PER TUTTI GLI ABUSI ELENCATI, SE E IN QUANTO REGOLARIZZABILI, RESTANO SALVE ED IMPREGIUDICATE LE SUCCESSIVE E SUPERIORI DETERMINAZIONI COMUNALI.

L'acquirente alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.

Firmato Da: IRIS PONTECORVI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 479c48babd17ba90

Saranno a cura e spese dell'aggiudicatario tutti gli oneri:

- ✓ per la demolizione e remissione in pristino dello stato dei luoghi degli interventi non sanabili, conformemente al progetto autorizzato di cui Concessione edilizia in sanatoria n. 7982-269-97;
- ✓ Riparazioni e/o interventi locali, ai sensi delle Norme Tecniche Costruttive 2018 in vigore, a seguito delle opere di demolizioni e ripristino;
- ✓ per la regolarizzazione delle difformità di cui al punto d) e);
- ✓ per la regolarizzazione della difformità di cui al punto c), se e in quanto regolarizzabile ricorrendo i presupposti di avvalersi del regime dell'accertamento di conformità ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i. e/o sua rimozione e rispristino dello stato dei luoghi;

ed ogni altro onere si rendesse necessario per la definizione della regolarità edilizia del compendio immobiliare pignorato, senza nulla a pretendere.

L'acquirente alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Su segnalazione del delegato alla vendita, nominato nell'ambito della presente procedura esecutiva, il sottoscritto professionista, redigerà l'APE Attestazione Prestazione Energetica al momento dell'aggiudicazione.

BENE N° 2 - LOCALE GARAGE IN NETTUNO (RM) – VIA MONTE CATINACCIO 5, PT

Si rimanda al Bene N°1.

BENE N° 3 - TERRENO IN NETTUNO (RM) - VIA MONTE CATINACCIO 5

Come già riferito, **il Comune di Nettuno, per il compendio pignorato, ha rilasciato Concessione edilizia in sanatoria** n. 7982-269-97 del 16/05/1997, **riguardante l'edificazione del fabbricato principale** (Bene N°1 e N°2), **insistente sul lotto di terreno in Catasto al foglio 19 p.lla 410** (graffata al fabbricato principale) **e p.lla 409** (Bene N°3).

Premesso quanto sopra, si relaziona come in sede di sopralluogo si è accertato come sul terreno di cui al presente Bene N°3, sia stato realizzato il seguente intervento abusivo:

- **Realizzazione di nuovo fabbricato**, adibito a civile abitazione, sviluppantesi al piano terra, della superficie utile di mq 103,44 circa, oltre locale tecnico della superficie di 2,20 mq circa, con accesso dall'esterno, e un **locale lavanderia in corpo distaccato** della superficie di mq 3,70 circa.

L' abuso, di cui ai precedenti punto, **non appare sanabile, in quanto la potenzialità edificatoria del lotto di terreno, di cui alle p.lle 410 e 409, è stata impegnata per sanare l'immobile principale.**

Firmato Da: IRIS PONTECORVI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 479c48ba4d417be90

per il quale il Comune di Nettuno ha rilasciato concessione edilizia in sanatoria n. 7982-269-97; inoltre vi è un mancato rispetto del distacco dal filo stradale e dai confini.

Occorrerà pertanto **procedere alla demolizione e rimessa in pristino dello stato dei luoghi**.

L'abuso non appare sanabile neanche in base combinato disposto dagli artt. 46, co. 5°, del D.P.R. n. 380/01 e 40, co.6° della L. n. 47/84, in quanto le ragioni di credito per cui si procede sono posteriori all'entrata in vigore dell'ultimo condono edilizio, L. n. 326/03.

L'acquirente alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.

Saranno a cura e spese dell'aggiudicatario tutti i costi/spese necessarie:

- ✓ per la demolizione e remissione in pristino dello stato dei luoghi, conformemente al progetto autorizzato di cui Concessione edilizia in sanatoria n. 7982-269-97 del 16/05/1997;

ed ogni altro onere si rendesse necessario per la definizione della regolarità edilizia del compendio immobiliare pignorato, senza nulla a pretendere.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - ABITAZIONE IN NETTUNO (RM) – VIA MONTE CATINACCIO 5, PT

Non risulta costituito nessun condominio.

BENE N° 2 - LOCALE GARAGE IN NETTUNO (RM) – VIA MONTE CATINACCIO 5, PT

Non risulta costituito nessun condominio.

BENE N°3 – TERRENO IN NETTUNO (RM) - VIA MONTE CATINACCIO

Non risulta costituito nessun condominio.

Firmato Da: IRIS PONTECORVI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 479c46c8c017ba90

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerato che i beni pignorati costituiscono un unico compendio, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un **lotto unico** così costituito:

- **Bene N° 1** - Abitazione in Nettuno (RM) – Via Monte Catinaccio 5, PT

  Abitazione unifamiliare sita nel Comune di Nettuno (RM), in Via Monte Catinaccio n. 5, in zona residenziale (San Giacomo), in un contesto caratterizzato da insediamenti a tipologia semintensiva, in prossimità di tutti i principali servizi e a circa 900 mt dal centro della città. L'accesso alla proprietà avviene da strada comunale, attraverso cancello carrabile.
  L'abitazione distinta con il numero di interno uno, che si sviluppa al solo piano terra (PT), è composta allo stato da: pranzo/soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, tre camere, stanza cabina/armadio, con annesso locale garage (Bene N°2) e circostante corte esterna, in difformità alla concessione edilizia in sanatoria n. 7982-269-97.
  Il rilievo ha infatti evidenziato interventi, sull'abitazione principale, realizzati in difformità dal titolo edilizio sopraccitato, come meglio specificato nel paragrafo "*Regolarità edilizia*" a cui si rimanda.
  In sede di sopralluogo è stato possibile accertare altresì la realizzazione, in assenza di titolo edilizio, di un'ampia tettoia attigua al fabbricato principale, di circa mq 55,00 mq che funge da copertura a un locale lavanderia e a una zona aperta adibita a forno/barbecue e angolo cottura.
  L'intervento, come meglio precisato nel paragrafo "*Regolarità edilizia*", non appare sanabile, occorrerà pertanto procedere alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. **19**, Part. **410**, Sub. **2**, Categoria **A4**
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto "**Proprietà (1/3)**"

- **Bene N° 2** – Locale garage in Nettuno (RM) - Via Monte Catinaccio 5, PT

  Porzione del locale garage, in Catasto al foglio 19, p.lla 410, sub. 3, è stato materialmente fuso all'unità abitativa di cui al Bene N°1, con modifica della destinazione d'uso in "*residenza*" (zona notte/cabina armadio). Altresì la porzione di garage residua è stata ampliata sul prospetto principale di circa mq 10,00, con modifica della destinazione d'uso in "*deposito/magazzino*".
  Le opere hanno comportato la scomparsa della funzionalità dell'autorimessa.
  Gli interventi sopradescritti, eseguiti in assenza di titolo autorizzativo, non appaiono sanabili, occorrerà pertanto procedere alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi conformemente al titolo autorizzativo rilasciato al comune di Nettuno, concessione edilizia in sanatoria n. 7982-269-97, come meglio precisato nel paragrafo "*Regolarità edilizia*".
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. **19**, Part. **410**, Sub. **3**, Categoria **C6**
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto "**Proprietà (1/3)**"

- **Bene N° 3** – Terreno in Nettuno (RM) - Via Monte Catinaccio 5, PT

  Porzione di area esterna, distinta in Catasto al foglio 19, p.lla 409, della superficie catastale complessiva di 550,00 mq. Il terreno, con configurazione regolare e andamento pianeggiante, risulta parte pavimentato e parte a giardino.
  Dal rilievo eseguito è stato possibile accertare come sul terreno in oggetto, sia stato edificato, in assenza di titolo autorizzativo, un fabbricato adibito a civile abitazione, sviluppantesi al piano terra, della superficie utile di mq 103,44 circa, oltre locale tecnico, con accesso dall'esterno e un locale lavanderia in corpo distaccato.

CTU Iris Pontecorvi Architetto
Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Roma e provincia
mail:studioarchitettura.ipontecorvi@gmail.com

Firmato Da: IRIS PONTECORVI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 479c48bebd17be80

L'abuso non appare sanabile, occorrerà pertanto procedere alla demolizione e rimessa in pristino dello stato dei luoghi, come meglio specificato nel paragrafo "*Regolarità edilizia*" a cui si rimanda.
Identificato al catasto Terreni - Fg. **19**, Part.lla **409**
L'immobile viene posto in vendita per il diritto "**Proprietà (1/3)**"

Ai fini dell'elaborazione di cui al quesito disposto, sono stati applicati principi e criteri correnti di prassi estimativa. Nel caso di specie, trattandosi di immobile residenziale, destinato prevalentemente ad una vendita per una fruizione diretta, l'approccio ritenuto più adeguato è quello sintetico comparativo o di mercato, basato sul confronto tra il subject e beni ad esso comparabili, compravenduti o correntemente offerti nel periodo di riferimento sullo stesso segmento di mercato.
L'analisi è stata supportata da specifiche indagini di mercato, svolte nelle aree interessate, con riferimento alle tipologie dell'immobile oggetto di stima, mediante la consultazione delle principali fonti istituzionali, facendo particolare riferimento a OMI (Agenzia delle entrate), verificandone le risultanze presso gli operatori specializzati, i cui dati vengono di seguito riportati.

BENE N° 1 - BENE N° 1 - ABITAZIONE IN NETTUNO (RM) – VIA MONTE CATINACCIO 5, PT

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI – OMI

L'immobile oggetto di valutazione ricade in Zona OMI "*B1*"- Centrale/centro abitato (via Giacomo Matteotti) - del Comune di Nettuno.

Valori Aggiornati al 1° SEMESTRE 2022

Zona: E1

Destinazione: RESIDENZIALE

Tipologia: ABITAZIONI CIVILI

Valore di mercato (€/mq):

- Min €/mq 1.100,00;
- Max €/mq 1.600,00.

AGENZIE IMMOBILIARI IN LOCO E SITI SPECIALIZZATI

I valori rilevati nel segmento di mercato interessato, per la tipologia dell'immobile oggetto di stima, al netto del GAP tra domanda e offerta rilevato sui portali specializzati, si attestano sui valori medi/minimi dei precedenti range parametrici.

GIUDIZIO DI STIMA

Le rilevazioni tecniche ed economiche svolte e le loro verifiche consentono al CTU di stimare il valore di mercato, assumendo il valore Medio delle quotazioni OMI rilevate, pari a €/mq 1.350,00. In considerazione dell'analisi degli aspetti peculiari sin qui analizzati, il valore di mercato così come determinato, risulta congruo con i valori rilevati nel segmento di mercato interessato, per immobili

Firmato Da: IRIS PONTECORVI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 479c48cabd17ba90

assimilabili a quello oggetto di stima e secondo assunzione alla data di riferimento della valutazione stessa.

BENE N° 2 - LOCALE GARAGE IN NETTUNO (RM) – VIA MONTE CATINACCIO 5, PT

I beni pignorati costituiscono un unico compendio immobiliare e la superficie commerciale, legittima, del locale garage è stata ragguagliata a quella dell'abitazione principale.

Il valore di mercato assunto è pertanto pari a €/mq 1.350,00.

BENE N°3 – TERRENO IN NETTUNO (RM) - VIA MONTE CATINACCIO

Il computo dell'area esterna, complessivamente in catasto al foglio 19, p.lle 410 (Ben N°1) e 409 (Bene N°3), è stato inserito nel calcolo della superficie convenzionale dell'abitazione principale, vedi tabella paragrafo "*Consistenza*" Bene N°1.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Abitazione in Nettuno (RM) – Via Monte Catinaccio 5 piano PT	137,33 mq				
Bene N° 2 – Locale garage in Nettuno (RM) – Via Monte Catinaccio 5 piano PT	14,21 mq				
Bene N° 3 – Terreno (porzione di area esterna), in Nettuno (RM) – Via Monte Catinaccio 5	La superficie convenzionale è compresa nel calcolo della superficie del Bene N°1				
Totale	151,54 mq	1.350,00	**€ 204.579,00**	1/3	**€ 68.193,00**
				Valore di stima:	**€ 68.193,00**

Al valore di stima complessivo, il sottoscritto professionista fatte le necessarie valutazioni economiche ha detratto una percentuale del 20 %, che tiene conto dei seguenti oneri da sostenere:

- ✓ Demolizione e remissione in pristino dello stato dei luoghi, per gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo edilizio che non appaiono sanabili, come elencati nel paragrafo "*regolarità edilizia*";
- ✓ Riparazioni e/o interventi locali, ai sensi delle Norme Tecniche Costruttive 2018 in vigore, a seguito delle opere di demolizioni e ripristino;
- ✓ Regolarizzazione della difformità di cui al punto d), e), del paragrafo "*regolarità edilizia*", ai sensi dell'articolo 6-bis, co. 5 e SCIA in sanatoria, del D.P.R. n. 380/2001: spese tecniche, sanzioni pecuniarie, diritti di segreteria, somme a titolo di oblazione, etc;

CTU Iris Pontecorvi Architetto
Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Roma e provincia
mail:studioarchitettura.ipontecorvi@gmail.com

Firmato Da: IRIS PONTECORVI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 479c48ca3d17ba90

- ✓ Regolarizzazione della difformità di cui al punto c), del paragrafo *"regolarità edilizia"*, se e in quanto regolarizzabile ricorrendo i presupposti di avvalersi del regime dell'accertamento di conformità ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i.: spese tecniche, sanzioni pecuniarie, diritti di segreteria, somme a titolo di oblazione, etc, e/o sua rimozione e rispristino dello stato dei luoghi;

ed ogni altro onere, per la definizione della regolarità edilizia dell'intero compendio pignorato, senza nulla a pretendere.

- ✓ Aggiornamento catastale;
- ✓ Eventuali e varie.

L'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.

Valore complessivo di stima: € 204.579,00

Detrazione: 20%

Valore finale di Stima = € 163.663,20 al netto della detrazione

Quota in vendita (1/3) = € 163.663,20 / 3 = € 54.554,40 si approssima per eccesso ad **€. 55.000,00**

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna.

Firmato Da: IRIS PONTECORVI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 478c4f8abd17ba90

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

Velletri, li 31/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pontecorvi Iris

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Relazione Preliminare
- ✓ N° 2 Atto di provenienza
- ✓ N° 3 Foto
- ✓ N° 4 Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 5 Estratto di mappa
- ✓ N° 6 Visure catastali
- ✓ N° 7 Planimetria catastale
- ✓ N° 8 Planimetria di rilievo
- ✓ N° 9 Documenti comunali (C. E. in sanatoria n. 7982-269-97 , elaborato grafico)
- ✓ N° 10 Documenti comunali (dichiarazione, relazione tecnica)
- ✓ N° 11 Certificato di Destinazione Urbanistica

Firmato Da: IRIS PONTECORVI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 479c46b4bd17be90

CTU Iris Pontecorvi Architetto
Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Roma e provincia
mail:studioarchitettura.ipontecorvi@gmail.com

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Abitazione, in Nettuno (RM) – Via Monte Catinaccio n. 5, PT
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. **19**, Part. **410**, Sub. **2**, Categoria **A4**
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto "**Proprietà (1/3)**"

- **Bene N° 2** – Locale garage in Nettuno (RM) - Via Monte Catinaccio n. 5, PT
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. **19**, Part. **410**, Sub. **3**, Categoria **C6**
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto "**Proprietà (1/3)**"

- **Bene N° 3** – Terreno in Nettuno (RM) - Via Monte Catinaccio n. 5, PT
  Identificato al catasto Terreni- Fg. **19**, Part.lla **409**
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto "**Proprietà (1/3)**"

I beni costituiscono un unico compendio immobiliare.

***

Quota di 1/3 proprietà, delle seguenti porzioni immobiliari, site nel **Comune di Nettuno** (RM), con accesso da **Via Monte Catinaccio 5**, e precisamente:

✓ **Abitazione unifamiliare** sita nel Comune di Nettuno (RM), in Via Monte Catinaccio n. 5, in zona residenziale (San Giacomo), in un contesto caratterizzato da insediamenti a tipologia semintensiva, in prossimità di tutti i principali servizi e a circa 900 mt dal centro della città. L'accesso alla proprietà avviene da strada comunale, attraverso cancello carrabile.
L'abitazione distinta con il numero di interno uno, che si sviluppa al solo piano terra (PT), è composta allo stato da: pranzo/soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, tre camere, stanza cabina/armadio, con annesso locale garage (Bene N°2) e circostante corte esterna, il tutto difformità alla C.E. in sanatoria n. 7982-269-97.
La proprietà, unico compendio immobiliare, confina nell'insieme con Via Monte Catinaccio, particella 408 e particella 411 al foglio 19, salvo altri o se variati confini.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. **19**, Part. **410**, Sub. **2**, Categoria **A4**

✓ **Locale garage**, attiguo all'abitazione di cui sopra. Porzione del locale è stato materialmente fuso all'unità abitativa di cui al Bene N°1, con modifica della destinazione in "*residenza*". Altresì la porzione di garage residua è stata ampliata sul prospetto principale, di circa mq 10,00, con modifica della destinazione d'uso in "*deposito/magazzino*". Quanto sopra in difformità alla C.E. in sanatoria n. 7982-269-97. Le opere hanno comportato la scomparsa della funzionalità dell'autorimessa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. **19**, Part. **410**, Sub. **3**, Categoria **C6**

✓ **Terreno,** porzione dell'area esterna, della superficie catastale complessiva di 550,00 mq. Il terreno, con configurazione regolare e andamento pianeggiante, risulta parte pavimentato e parte a giardino.
Identificato al catasto Terreni - Fg. **19**, Part.lla **409**

Il compendio pignorato è posto in vendita per il **diritto di Proprietà (1/3).**
Alla data dei sopralluoghi lo stesso risultava occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

CTU Iris Pontecorvi Architetto
Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Roma e provincia
mail:studioarchitettura.ipontecorvi@gmail.com

Firmato Da: IRIS PONTECORVI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 479e45babd17be90

Il fabbricato originale (Beni N°1 e N°2), è stato regolarizzato con Concessione edilizia in sanatoria n. 7982-269-97, rilasciata dal Comune di Nettuno.

Il rilievo ha evidenziato abusi edilizi, tra cui: - realizzazione di un nuovo fabbricato, con locale tecnico e lavanderia in corpo distaccato; - realizzazione di un'ampia tettoia che funge da copertura a una zona aperta adibita a forno/barbecue/angolo cottura/lavanderia; - chiusura, con opere edilizie, della veranda (abitazione principale); - fusione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso del locale garage.

Abusi **che,** come meglio specificato nel paragrafo "*Regolarità edilizia*", **non appaiono sanabili. Occorrerà pertanto procedere alla loro demolizione e rimessa in pristino dello stato dei luoghi,** conformemente al progetto di cui alla Concessione edilizia in sanatoria n. 7982-269-97, il tutto **a cura e spese dell'aggiudicatario.**

Sarà cura dell'aggiudicatario provvedere, sempre a sue spese, alla regolarizzazione delle difformità che appaiono sanabili ed a ogni altro onere si rendesse necessario per la definizione della regolarità edilizia del compendio pignorato, senza nulla a pretendere.

Per tutti gli abusi rilevati, se ed in quanto regolarizzabili, restano salve ed impregiudicate le superiori e successive determinazioni comunali.

Sarà cura dell'aggiudicatario provvedere sempre, a sua cura e spese, a effettuare anche le necessarie variazioni catastali.

L'abitazione principale, si presenta nel complesso in sufficiente/buono stato di conservazione, l'immobile di cui al Bene N°2, in scarso/cattivo stato di manutenzione.

Nota Bene: L'abitazione di cui al Bene N°1, risulta all'interno controsoffittata. In sede di sopralluogo si è potuto verificare come, sul prospetto posteriore, la porzione della falda del tetto in aggetto presenti, all'intradosso, lastre ondulate. **L'analisi visiva non ha permesso di accertare se le stesse siano realizzate in fibrocemento e/o amianto eternit, né sulle stesse compare la scritta "ecologico" e/o "eternit".** Lastre ondulate, sono visibili anche all'interno del locale garage, Bene N°2. **Restano a carico dell'aggiudicatario, tutte le spese per eventuali lavori di completa bonifica e il ripristino dello stato dei luoghi, senza nulla a pretendere.**

Il tutto meglio specificato in perizia, alla quale ci si richiama integralmente, da considerarsi parte integrante del presente bando d'asta.

L'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.

Prezzo base d'asta €. 55.000,00

Firmato Da: IRIS PONTECORVI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 479c48badd17bab0