TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Evangelisti Giancarlo, nell'Esecuzione Immobiliare 147/2025 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

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

Firmato Da: EVANGELISTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bf2fb875aa8408fa9220f9114dd4fdd

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 3
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 5
Precisazioni 5
Stato conservativo 6
Parti Comuni 6
Servitù, censo, livello, usi civici 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 7
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 8
Normativa urbanistica 9
Regolarità edilizia 9
Vincoli od oneri condominiali 10
Stima / Formazione lotti 10
Riepilogo bando d'asta 14
Lotto Unico 14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 147/2025 del R.G.E. 15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 246.756,30 15

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

Firmato Da: EVANGELISTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bf2fb875aa8408fa9220f9114dd4fdd

INCARICO

In data 15/02/2026, il sottoscritto Arch. Evangelisti Giancarlo, con studio in Via del Comune, 68 - 00049 - Velletri (RM), email giancarloevangelist@tiscali.it, PEC g.evangelisti@pec.archrm.it, Tel. 3356523376, Fax 06 96 48 119, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/02/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - via Passo del Turchino n. 2

DESCRIZIONE

Porzione di villino bifamiliare int. B/6, con annessa area di pertinenza, sito in Nettuno (RM), località "Cioccati", con accesso pedonale e carrabile da Via Passo del Turchino n. 2, formato un piano seminterrato e da due piani in elevazione fuori terra collegati tra loro mediante scala interna e precisamente:
- piano seminterrato S1: soggiorno, cucina, bagno, veranda e locale cantina;
- piano terra: due stanze, bagno, balconi e porticato;
- piano primo: una stanza, bagno;
- area ad uso esclusivo sistemata a giardino;

Il sottoscritto, unitamente al Custode Giudiziario, in data 10 marzo 2026 alle ore 14,300 ha eseguito l'accesso presso l'immobile oggetto della procedura. Il giorno ed ora stabilita, presente la signora **** Omissis **** si è proceduto alla visita dell'immobile.
Lo scrivente, dopo aver acquisito la documentazione edilizia, in data 09/04/2026 ha eseguito altro sopralluogo al fine di verificare la conformità urbanistica-edilizia dello stato dei luoghi con quanto assentito con C.E. n. 339/2001 del 13/11/2006.
Il dettaglio delle operazioni peritali è riportato nei verbali di accesso firmati per conferma dai presenti ed allegati al presente elaborato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.
Dall'atto di pignoramento e dalla nota di trascrizione la parte esecutata e pertanto debitrice risulta essere la **** Omissis ****.

TITOLARITÀ

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

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

Firmato Da: EVANGELISTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bf2fb875aa8408fa9220f9114dd4fdd

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

I dati relativi alla titolarità ed al regime legale dei beni sono stati desunti dalla certificazione presente in atti, dalla relazione preliminare e dal titolo di proprietà, giusto rogito rep. n. 36614/18462 del 29 giugno 2004 del Notaio Sandro Pantaleo di Nettuno.

CONFINI

L'immobile oggetto della procedura esecutiva confina con: strada di lottizzazione (p.lla 1732 sub 1), viale di accesso comune ai sub n. 19 e n. 20 (p.lla 1732 sub 4), distacco verso villino int. B/5 (p.lla 1732 sub 18), salvi se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,00 mq	95,80 mq	0,50	47,90 mq	2,70 m	S1
Abitazione	37,60 mq	44,85 mq	1	44,85 mq	2,70 m	T
Abitazione	39,80 mq	46,80 mq	0,33	15,44 mq	2,20 m	1°
Veranda	23,40 mq	23,40 mq	0,95	22,23 mq	0,00 m	S1
Balconi	29,00 mq	29,00 mq	0,25	7,25 mq	0,00 m	T
Porticato	20,50 mq	20,50 mq	0,40	8,20 mq	0,00 m	
Cantina	24,20 mq	30,50 mq	0,20	6,10 mq	2,70 m	S1
Giardino	338,00 mq	338,00 mq	0,18	60,84 mq	0,00 m	S1 e T
			Totale superficie convenzionale:	212,81 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	212,81 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I dati relativi alla titolarità ed al regime legale dei beni sono stati desunti dalla certificazione pre-sente in atti, dalla relazione preliminare e dal titolo di proprietà, giusto rogito rep. n. 36614/18462 del 29 giugno2004 del Notaio Sandro Pantaleo di Nettuno.

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

Firmato Da: EVANGELISTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bf2fb875aa8408fa9220f9114dd4fdd

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **22/04/2004** al **29/06/2004**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 1732, Sub. 10 Categoria A7 Cl.2ª, Cons. 5,00 vani Rendita € 684,31 Piano S1-T-1 Graffato 19
Dal **29/06/2004** al **01/04/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 1732, Sub. 10 Categoria A7 Cl.2ª, Cons. 5,00 vani Superficie catastale 60,00 mq Rendita € 684,31 Piano S1-T-1 Graffato 19

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	1732	10		A7	2ª	vani 5,00	60,00 mq	684,31 €	S1, T e 1°	19

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dall'esame degli atti si evince che lo stato dei luoghi differisce da quanto rappresentato in catasto.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la documentazione di cui all'art. 567 del C.p.c., che risulta completa; I dati catastali così come risultanti dalla documentazione ipocatastale e dalla relazione

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

Firmato Da: EVANGELISTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bf2fb875aa8408fa9220f9114dd4fdd

preliminare sono idonei ad identificare in modo inequivocabile l'immobile individuato nel procedimento.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è da ritenersi insufficiente poiché necessitano lavori di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della procedura esecutiva è parte di un villino bifamiliare realizzato all'interno di un complesso residenziale formato da più villini per il quale, come riferito dai presenti al sopralluogo, non è stato istituito condominio.
Tuttavia sussistono servitù attive e passive, diritti ed oneri in quota parte proporzionale dei servizi, aree e parti comuni dei fabbricati ed in particolare con la quota parte proporzionale della strada privata d'accesso, distinta in catasto con il subalterno 1 della particella 1732 e della corte comune distinta in catasto con il sub. 4 della particella 1732, come bene comune non censibile ai subalterni 19 e 20 della stessa particella.
Inoltre si evidenzia che sull'area di pertinenza esclusiva del villino int. B/9, distinta in catasto con il sub. 23 della particella 1732 e con il sub. 22 della particella 1710, insistono un pozzo ed i contatori Enel di uso comune a tutti i villini: l'area pertanto, risulta gravata dalla servitù relativa alla installazione, mantenimento e manutenzione del pozzo, dei contatori e delle relative diramazioni nelle proprietà esclusive dei singoli villini.
Le spese per gli eventuali lavori di apertura e ripristino dell'area gravata dalla servitù occorrenti per la manutenzione e riparazione degli impianti saranno ripartite in parti uguali fra i condomini interessati.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame della documentazione rilevata in sede di accesso e dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Nettuno l'immobile non risulta gravato da servitù, livelli e/o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è ubicato in località "Cioccati,", in una zona periferica del centro abitato di Nettuno caratterizzata da insediamenti residenziali ma carente dei principali servizi e infrastrutture.
Dal punto di vista architettonico il villino oggetto della procedura, anche se disegnato con i canoni dell'architettura contemporanea, presenta un aspetto sobrio e ben si inserisce nel paesaggio circostante.
Per quanto potuto accertare in occasione del sopralluogo, non sono stati riscontrati vizi apparenti che in qualche modo potessero far rivelare danni alle strutture portanti e/o divisorie.
Lo stato d'uso e di conservazione è da ritenersi insufficiente stante i mancati interventi a carattere manutentivo.
Fondazioni: non ispezionate;
Esposizione: il fabbricato risulta esposto con i prospetti principali in direzione nord - sud;
Altezza utile interna: dei piani S1 e Terra di ml 2,70 e ml 2,20 (h media) il piano 1°;
Strutture verticali: in calcestruzzo armato e solai in latero cemento;
Pareti esterne: intonacate e tinteggiate;
Copertura: tetto in c.a. con manto impermeabile e tegole;

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

Firmato Da: EVANGELISTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bf2fb875aa8408fa9220f9114dd4fdd

Le rifiniture si possono riassumere come appresso:
- pavimenti con piastrelle in ceramica;
- rivestimenti in ceramica nella cucina e nei bagni;
- infissi ad uno o due battenti, completi di vetri, ferramenta di chiusura, persiane;
- bussole in legno complete di ferramenta;
- pareti e soffitti intonacate e tinteggiate;
- apparecchi igienico sanitari in vetrochina completi di rubinetterie d'acciaio;
- il terreno non occupato dal fabbricato risulta recintato con muri e sistemato a giardino.

Impianti:
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto termico: del tipo autonomo formato da tubazioni, elementi radianti e caldaia alimentata da gas;
- impianto idrico: come riferito in precedenza, il villino è allacciato al pozzo comune realizzato sull'area di pertinenza del villino B/9;

Di detti impianti non sono stai rinvenuti i certificati di conformità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

In sede di sopralluogo è stato accertato che l'immobile è occupato senza titolo dalla **** Omissis **** e dal suo nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 29/06/2004 al 20/03/2026</td><td rowspan="9">**** Omissis ****</td><td colspan="4">compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Pantaleo Sandro</td><td>29/06/2004</td><td>34614</td><td>18462</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Roma2ª</td><td>02/07/2004</td><td>36279</td><td>22289</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Firmato Da: EVANGELISTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bf2fb875aa8408fa9220f9114dd4fdd

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

Le risultanze di cui sopra sono state desunte da quanto riportato nella certificazione ipocatastale, nella relazione notarile e nella relazione preliminare presenti in atti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2ª aggiornate al 20/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da atto notarile mutuo
  Iscritto a Roma2ª il 28/06/2011
  Reg. gen. 37058 - Reg. part. 6458
  Importo: € 300.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **ipoteca** derivante da altro atto
  Iscritto a Roma 2ª il 11/11/2019
  Reg. gen. 56556 - Reg. part. 10138
  Importo: € 62.682,52
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**
  Trascritto a Roma 2ª il 03/12/2018
  Reg. gen. 57114 - Reg. part. 39619
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **Atto giudiziario**
  Trascritto a Roma 2ª il 17/04/2025
  Reg. gen. 22257 - Reg. part. 2109
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

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

Firmato Da: EVANGELISTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bf2fb875aa8408fa9220f9114dd4fdd

NORMATIVA URBANISTICA

In seguito ad informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Nettuno il terreno su cui è stato edificato il fabbricato è destinato dal vigente PRG a Zona "F", inoltre risulta sottoposto al vincolo sismico ai sensi delle D.G.R. Lazio n. 387/2009 e n. 835/2009;
Dal confronto dei dati urbanistici sopra riportati con lo stato dei luoghi emerge che la potenzialità edificatoria dell'area risulta esaurita in quanto assorbita dai volumi esistenti. Alla luce di quanto sopra riferito, sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione e di restauro conservativo dei volumi esistenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Al fine di verificare ed accertare la regolarità del fabbricato, lo scrivente, con nota prot. n. 13454 del 26/02/2026, ha effettuato richiesta di Accesso agli Atti al Comune di Nettuno.
Presso l'Ufficio Tecnico Comunale ha preso visione del fascicolo edilizio intestato alla Residence Cioccati s.r.l. (prat. edilizia n. 9277) e da questo esame è emerso che l'immobile, consistente in parte di un fabbricato bifamiliare (villino B/5 e villino B/6), è stato assentito con Concessione n. 339/2001 del 13/11/2001.
Poiché il fabbricato è stato realizzato in difformità da quanto assentito, la società Residence Cioccati in data 10/12/2004 con prot. n. 27994 ha presentato domanda di condono edilizio, ai sensi della Legge n. 326/2003 e s.m.i. e della L.reg. Lazio n. 12/2004, la quale risulta incompleta e ancora non esaminata dall'ufficio.
Tali difformità, come riscontrate in occasione del sopralluogo, consistono:
- nell'aumento della cubatura;
- nel cambio della destinazione d'uso del piano seminterrato da garage e locale pluriuso a soggiorno, cucina e bagno;
- nel cambio della destinazione d'uso del piano primo (piano sottotetto) da locale tecnologico a stanza da letto con annesso bagno;
- nella realizzazione di un locale interrato ad uso cantina al piano S1;

Dallo stesso fascicolo è stata estratta:
- copia della Concessione n. 339/2001 del 13/11/2001;
- copia dei grafici di progetto allegati alla concessione Tav. n. 1, Tav. n. 3 e tav. n. 4;
- copia della Relazione Finale del Direttore dei Lavori prot. n. 29514 del 28/12/2004;
- copia del collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato prot. n. 1843 del 05/01/2005
- copia della domanda di condono con prot. n. 27994 del 10/12/2004;
- copia dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà;
- copia delle ricevute di pagamento dell'oblazione e oneri concessori;

Agli atti della pratica edilizia non è stato trovato il certificato di agibilità e l'Autorizzazione allo Scarico delle acque reflue.
Dal confronto della documentazione presente nella pratica edilizia, con le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi rilevato è emerso che quest'ultimo non corrisponde con quanto assentito e riportato in catasto.
Il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica e dalle planimetrie di rilievo che si allegano.

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

Firmato Da: EVANGELISTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bf2fb875aa8408fa9220f9114dd4fdd

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In merito al certificato energetico dell'immobile si precisa che in sede di sopralluogo lo scrivente ha constatato che l'impianto termico era sprovvisto del libretto di manutenzione pertanto, alla luce delle disposizioni del Giudice e delle vigenti normative, l'attestato delle prestazioni energetiche (APE) dovrà essere predisposto in sede di decreto di trasferimento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come in precedenza riferito il fabbricato oggetto della procedura esecutiva è parte di un villino bifamiliare realizzato all'interno di un complesso residenziale composto da più villini per il quale, come riferito dai presenti al sopralluogo, non è stato istituito il condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - via Passo del Turchino n. 2
  Porzione di villino bifamiliare int. B/6, con annessa area di pertinenza, sito in Nettuno (RM), località "Cioccati", con accesso pedonale e carrabile da Via Passo del Turchino n. 2, formato un piano seminterrato e da due piani in elevazione fuori terra collegati tra loro mediante scala interna e precisamente: - piano seminterrato S1: soggiorno, cucina, bagno, veranda e locale cantina; - piano terra: due stanze, bagno, balconi e porticato; - piano primo: una stanza, bagno; - area ad uso esclusivo sistemata a giardino;
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1732, Sub. 10, Categoria A7, Graffato 19
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 261.756,30
  Lo scrivente, dopo aver visitato i luoghi, ha effettuato una ricerca sul mercato immobiliare per individuare i comparabili utili per redigere la stima analitica con il metodo MCA, ma la carenza di dati congrui ed attendibili non ha consentito di acquisire elementi validi da utilizzare per questo metodo di stima. Quindi, ha ritenuto di determinare il più probabile valore di mercato attraverso la stima sintetica

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

Firmato Da: EVANGELISTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bf2fb875aa8408fa9220f9114dd4fdd

per comparazione dei prezzi praticati sul mercato immobiliare di Nettuno e, a tal uopo, ha effettuato ricerche per individuare beni simili e/o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello oggetto di stima.
Tale indagine, consiste nell'acquisire e comparare i prezzi al mq elencati nelle tabelle O.M.I., pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate, con quelli dei Borsini Immobiliari utilizzati in recenti compravendite avvenute nella zona.
Il confronto delle caratteristiche distintive (intrinseche ed estrinseche), dello stato di conservazione e del grado di rifinitura dell'immobile con quelle di altri immobili simili, consente di ricavare un prezzo medio unitario che, opportunamente ragguagliato, sarà applicato alla sua superficie in modo da determinare il più probabile valore di mercato che lo stesso immobile avrebbe assunto in regime di libera contrattazione.
Considerata la zona ove è ubicato, le vie di comunicazione e la facilità o meno per raggiungerlo, lo stato di manutenzione e di conservazione, la sussistenza di eventuali vincoli e/o servitù attive e passive e i suoi dati metrici, viste le quotazioni del mercato immobiliare di Nettuno (zona omogenea periferica: Tre Cancelli/Piscina/via di Campoleone), che si aggirano mediamente in €/mq 1.300,00 (tabelle O.M.I. D1 - 2° semestre anno 2025) e in €/mq 1.700,00 (reperite sui borsini immobiliari), il valore medio di mercato è stato individuato in €/mq 1.500,00 comprensivo del valore del terreno.
A tale indice vanno apportate le opportune detrazioni in funzione della vetustà e dello stato di conservazione dell'immobile, che nel nostro caso, per una vetustà di circa 20 anni, considerato altresì l'attuale stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, si applica un coefficiente di deprezzamento pari al 18%. Pertanto: € 1.500,00 x 0,82 = € 1.230,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Nettuno (RM) - via Passo del Turchino n. 2	212,81 mq	1.230,00 €/mq	€ 261.756,30	100,00%	€ 261.756,30
				Valore di stima:	€ 261.756,30

Valore di stima: € 261.756,30

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15.000,00	€

Valore finale di stima: **€ 246.756,30**

Poiché il fabbricato è stato realizzato in difformità da quanto assentito, la Società **** Omissis **** ha presentato domanda di condono edilizio, ai sensi della Legge n. 326/2003 e s.m.i. e della L.reg. Lazio n. 12/2004, la quale però risulta incompleta e non ancora esaminata dall'ufficio.

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

Firmato Da: EVANGELISTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bf2fb875aa8408fa9220f9114dd4fdd

al fine di legittimare le opere difformi si ritiene necessario completare l'iter della pratica di condono e redigere la variazione catastale per l'aggiornamento delle planimetrie.
Lo scrivente, anche sulla scorta di precedenti esperienze professionali, ha determinato in via presuntiva e forfettariamente in circa 10.000,00 euro l'importo complessivo dei costi da sostenere per sanare le opere e l'aggiornamento catastale.

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 13/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Evangelisti Giancarlo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - titolo proprietà
- ✓ Visure e schede catastali - visura storica dell'immobile
- ✓ Estratti di mappa - foglio n. 20 p.lla 1732
- ✓ Planimetrie catastali - foglio n. 20 p.lla 1732 sub 10 e sub 19
- ✓ Foto - documentazione fotografica
- ✓ Concessione edilizia - concessione edilizia n. 339/2001
- ✓ Tavola del progetto - grafico progetto assentito Tav. n. 1
- ✓ Tavola del progetto - Tavola del progetto - grafico progetto assentito Tav. n. 3
- ✓ Tavola del progetto - Tavola del progetto - grafico progetto assentito Tav. n. 4
- ✓ Altri allegati - copia della relazione di fine lavori
- ✓ Altri allegati - copia del collaudo delle strutture in conglomerato cementizio
- ✓ Altri allegati - copia istanza di Condono Edilizio prot. n. 27944 del 10/12/2004
- ✓ Altri allegati - Tav. n. 1 ortofoto
- ✓ Altri allegati - Tav. n. 2 Gis-Catasto
- ✓ Altri allegati - Tav. n. 3 mappa catastale
- ✓ Altri allegati - Tav. n. 4 Stralcio PRG

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

Firmato Da: EVANGELISTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bf2fb875aa8408fa9220f9114dd4fdd

- ✓ Altri allegati - Tav. n. 5 Planimetria di progetto
- ✓ Altri allegati - Tav. n. 6 progetto assentio
- ✓ Altri allegati - Tav. n. 7 rilievo stato dei luoghi
- ✓ Altri allegati - Tav. n. 8 Planimetrie Catastali
- ✓ Altri allegati - verbali di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - perizia privacy

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

Firmato Da: EVANGELISTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bf2fb875aa8408fa9220f9114dd4fdd

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - via Passo del Turchino n. 2
  Porzione di villino bifamiliare int. B/6, con annessa area di pertinenza, sito in Nettuno (RM), località "Cioccati", con accesso pedonale e carrabile da Via Passo del Turchino n. 2, formato un piano seminterrato e da due piani in elevazione fuori terra collegati tra loro mediante scala interna e precisamente: - piano seminterrato S1: soggiorno, cucina, bagno, veranda e locale cantina; - piano terra: due stanze, bagno, balconi e porticato; - piano primo: una stanza, bagno; - area ad uso esclusivo sistemata a giardino;
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1732, Sub. 10, Categoria A7, Graffato 19
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: In seguito ad informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Nettuno il terreno su cui è stato edificato il fabbricato è destinato dal vigente PRG a Zona "F", inoltre risulta sottoposto al vincolo sismico ai sensi delle D.G.R. Lazio n. 387/2009 e n. 835/2009; Dal confronto dei dati urbanistici sopra riportati con lo stato dei luoghi emerge che la potenzialità edificatoria dell'area risulta esaurita in quanto assorbita dai volumi esistenti. Alla luce di quanto sopra riferito, sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione e di restauro conservativo dei volumi esistenti.

Prezzo base d'asta: **€ 246.756,30**

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

Firmato Da: EVANGELISTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bf2fb875aa8408fa9220f9114dd4fdd

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 246.756,30

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - via Passo del Turchino n. 2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 1732, Sub. 10, Categoria A7, Graffato 19	**Superficie**	212,81 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è da ritenersi insufficiente poiché necessitano lavori di manutenzione.		
Descrizione:	Porzione di villino bifamiliare int. B/6, con annessa area di pertinenza, sito in Nettuno (RM), località "Cioccati", con accesso pedonale e carrabile da Via Passo del Turchino n. 2, formato un piano seminterrato e da due piani in elevazione fuori terra collegati tra loro mediante scala interna e precisamente: - piano seminterrato S1: soggiorno, cucina, bagno, veranda e locale cantina; - piano terra: due stanze, bagno, balconi e porticato; - piano primo: una stanza, bagno; - area ad uso esclusivo sistemata a giardino;		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

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

Firmato Da: EVANGELISTI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bf2fb875aa8408fa9220f9114dd4fdd