

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mariani Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 357/2015 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa .....	6
Lotto 1 .....	7
Descrizione.....	8
Completezza documentazione ex art. 567 .....	8
Titolarità.....	8
Confini .....	8
Consistenza .....	8
Dati Catastali.....	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	10
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Lotto 2 .....	12
Descrizione.....	13
Completezza documentazione ex art. 567 .....	13
Titolarità.....	13
Confini .....	13
Consistenza .....	13
Dati Catastali.....	14
Stato conservativo.....	14
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	15
Stato di occupazione .....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli .....	16
Normativa urbanistica .....	16
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali .....	16
Lotto 3 .....	17

Descrizione.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 1 .....	18
<b>Bene N° 4</b> - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 2 .....	18
<b>Bene N° 5</b> - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 3 .....	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 1 .....	18
<b>Bene N° 4</b> - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 2 .....	18
<b>Bene N° 5</b> - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 3 .....	19
Titolarità.....	19
<b>Bene N° 3</b> - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 1 .....	19
<b>Bene N° 4</b> - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 2 .....	19
<b>Bene N° 5</b> - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 3 .....	19
Confini.....	19
<b>Bene N° 3</b> - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 1 .....	19
<b>Bene N° 4</b> - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 2 .....	19
<b>Bene N° 5</b> - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 3 .....	20
Consistenza .....	20
<b>Bene N° 3</b> - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 1 .....	20
<b>Bene N° 4</b> - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 2 .....	20
<b>Bene N° 5</b> - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 3 .....	21
Dati Catastali.....	21
<b>Bene N° 3</b> - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 1 .....	21
<b>Bene N° 4</b> - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 2 .....	22
<b>Bene N° 5</b> - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 3 .....	22
Stato conservativo.....	22
<b>Bene N° 3</b> - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 1 .....	23
<b>Bene N° 4</b> - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 2 .....	23
<b>Bene N° 5</b> - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 3 .....	23
Parti Comuni.....	23
<b>Bene N° 3</b> - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 1 .....	23
<b>Bene N° 4</b> - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 2 .....	23
<b>Bene N° 5</b> - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 3 .....	23
Servitù, censo, livello, usi civici.....	23
<b>Bene N° 3</b> - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 1 .....	23
<b>Bene N° 4</b> - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 2 .....	23
<b>Bene N° 5</b> - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 3 .....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	24
<b>Bene N° 3</b> - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 1 .....	24

<b>Bene N° 4</b> - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 2 .....	24
<b>Bene N° 5</b> - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 3 .....	25
Stato di occupazione .....	25
<b>Bene N° 3</b> - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 1 .....	25
<b>Bene N° 4</b> - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 2 .....	25
<b>Bene N° 5</b> - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 3 .....	25
Provenienze Ventennali.....	26
<b>Bene N° 3</b> - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 1 .....	26
<b>Bene N° 4</b> - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 2 .....	26
<b>Bene N° 5</b> - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 3 .....	27
Formalità pregiudizievoli .....	27
<b>Bene N° 3</b> - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 1 .....	27
<b>Bene N° 4</b> - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 2 .....	27
<b>Bene N° 5</b> - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 3 .....	27
Normativa urbanistica .....	28
<b>Bene N° 3</b> - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 1 .....	28
<b>Bene N° 4</b> - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 2 .....	28
<b>Bene N° 5</b> - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 3 .....	28
Regolarità edilizia.....	28
<b>Bene N° 3</b> - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 1 .....	28
<b>Bene N° 4</b> - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 2 .....	29
<b>Bene N° 5</b> - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 3 .....	29
Vincoli od oneri condominiali.....	30
<b>Bene N° 3</b> - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 1 .....	30
<b>Bene N° 4</b> - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 2 .....	30
<b>Bene N° 5</b> - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 3 .....	30
Stima / Formazione lotti .....	31
<b>Lotto 1</b> .....	31
<b>Lotto 2</b> .....	32
<b>Lotto 3</b> .....	32
Riserve e particolarità da segnalare.....	34
Riepilogo bando d'asta .....	36
<b>Lotto 1</b> .....	36
<b>Lotto 2</b> .....	36
<b>Lotto 3</b> .....	36
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 357/2015 del R.G.E. ....	38
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 272.722,50</b> .....	38
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 272.722,50</b> .....	38

**Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 527.850,00 .....39**

## INCARICO

---

All'udienza del 14/11/2015, il sottoscritto Geom. Mariani Andrea, con studio in Via Clemente Cardinali, 14-20 - 00049 - Velletri (RM), email geom.mariani@tiscali.it, PEC andrea.mariani2@geopec.it, Tel. 06 96 32 619, Fax 06 83 509 007, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/04/2016 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 Nettuno Velletri n. 169, interno 1
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 2
- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 1
- **Bene N° 4** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 2
- **Bene N° 5** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 3

LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 1

## DESCRIZIONE

---

Abitazione in villino bifamiliare su tre piani, composto da pranzo/soggiorno con angolo cottura, due stanze, ripostiglio e wc con annesso portico e giardino al piano terra; da soffitta e terrazzo al piano primo e terrazzo. Fanno parte del lotto la cantina ed il garage al piano interrato.

Essendo una società la parte eseguita, si presume che la vendita sia soggetta ad iva, ma l'accertamento dovrà essere fatto dall'interessato prima dell'aggiudicazione dell'asta.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

All'interno del fascicolo risulta esservi la documentazione prevista. Il sottoscritto ha provveduto a reperire gli estratti e le planimetrie catastali.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

L'immobile confina con altro villino distinto con l'interno 2, con particelle 815, 817, 825, 826 ed 88, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	55,00 mq	60,00 mq	1,00	60,00 mq	2,70 m	T
Portico	25,00 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq	0,00 m	T
Terrazzo	26,00 mq	26,00 mq	0,25	6,50 mq	0,00 m	1
Soffitta	37,00 mq	40,00 mq	0,50	20,00 mq	0,00 m	1
Cantina	80,00 mq	88,00 mq	0,50	44,00 mq	0,00 m	S1
Garage	30,00 mq	33,00 mq	0,50	16,50 mq	0,00 m	S1
Giardino	500,00 mq	500,00 mq	0,05	25,00 mq	0,00 m	



<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>178,25 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>178,25 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale di cui sopra è stata calcolata con il metodo UNI 10750/2005 sommando alla superficie calpestabile, il 50% dei muri perimetrali comuni, il 100% di quelli esclusivi e dei tramezzi interni fino ad una concorrenza massima non superiore al 10% della superficie calpestabile stessa. Data la considerevole consistenza del giardino, si è dimezzato il coefficiente al fine di attribuire un congruo valore allo stesso.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	6	814	503		A7	3	4,5		720,46			
	6	814	501		C6	2	24		133,87			

### *Corrispondenza catastale*

Lo stato dei luoghi è presso che corrispondente alla planimetria catastale. Gli identificativi catastali identificano in modo univoco l'immobile pignorato.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile è un discreto stato di manutenzione e conservazione generale. Tuttavia si evidenzia che vi sono importanti fenomeni di infiltrazioni piovane e di umidità, al piano terra ed in particolar modo nei locali interrati.

## PARTI COMUNI

Non è stato riscontrato un condominio costituito per la gestione delle parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle informazioni assunte presso gli uffici comunali, gli immobili non risultano essere gravati da usi civici. Si fa presente che nello stato attuale l'accesso all'immobile avviene transitando sulle particelle 816 ed 817, le quali non sono state pignorate.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Str. verticali: c.a.

Solai: latero-cemento

Copertura: tetto

Manto di copertura: tegole

Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate

Pavimentazione interna: monocottura/ceramica

Infissi esterni ed interni: alluminio doppio vetro

Scale: struttura prefabbricata in legno, e metallo

Impianto elettrico: sottotraccia

Impianto termico:

Terreno esclusivo: giardino

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

Dalle informazioni riferite nel momento del sopralluogo, l'immobile risultava essere libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/04/2009	**** Omissis ****	Vendita in regime di iva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Renato Ciocci	06/04/2009	19941	5858
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

A riguardo della titolarità del bene e la continuità storica della proprietà si veda la certificazione notarile e, la relazione del professionista delegato agli esami preliminari.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### ***Oneri di cancellazione***

Si rimanda alla certificazione notarile ed alla relazione del professionista delegato agli accertamenti preliminari.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Immobili ricadenti in zona S1D di P.R.G. ;

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile è stato edificato in base al P.C. 49/2007 e, successivo P.C. 232/2010. Alla richiesta di accesso agli atti della pratica edilizia, veniva fornito al sottoscritto da parte del responsabile del procedimento soltanto la copia dei titoli sopra citati. Veniva altresì riferito che non vi era per l'immobile richiesta di agibilità né il relativo certificato; mentre si rilevava la comunicazione di fine lavori del d.l. e collaudo delle opere eseguite, ad esclusione delle finestre al piano primo e dei relativi abbaini. Effettivamente non è stata realizzata una delle finestre che affaccia sul lastrico solare.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'immobile nello stato di fatto è presso che corrispondente al grafico di progetto allegato al p.c. di cui sopra. Non è stato possibile reperire il certificato energetico dell'immobile se esistente e, nemmeno i libretti di impianto per la redazione di nuova certificazione.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono stati rilevati oneri condominiali pendenti per l'immobile. Saranno comunque a carico dell'acquirente gli oneri eventualmente presenti.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 2

## DESCRIZIONE

---

Abitazione in villino bifamiliare su tre piani, composto da pranzo/soggiorno con angolo cottura, due stanze, ripostiglio e wc con annesso portico e giardino al piano terra; e da soffitta e terrazzo al piano primo; fa parte del lotto la cantina ed il garage al piano interrato.

Essendo una società la parte eseguita, si presume che la vendita sia soggetta ad iva, ma l'accertamento dovrà essere fatto dall'interessato prima dell'aggiudicazione dell'asta.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

All'interno del fascicolo risulta esservi la documentazione prevista. Il sottoscritto ha provveduto a reperire gli estratti e le planimetrie catastali.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

L'immobile confina con altro villino distinto con l'interno 1, con particelle 817, 31, 132. 205, 208, 825 salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	55,00 mq	60,00 mq	1,00	60,00 mq	2,70 m	T
Portico	25,00 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq	0,00 m	T
Terrazzo	26,00 mq	26,00 mq	0,25	6,50 mq	0,00 m	1
Soffitta	37,00 mq	40,00 mq	0,50	20,00 mq	0,00 m	1
Cantina	80,00 mq	88,00 mq	0,50	44,00 mq	0,00 m	S1
Garage	30,00 mq	33,00 mq	0,50	16,50 mq	0,00 m	S1
Giardino	500,00 mq	500,00 mq	0,05	25,00 mq	0,00 m	

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>178,25 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>178,25 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale di cui sopra è stata calcolata con il metodo UNI 10750/2005 sommando alla superficie calpestabile, il 50% dei muri perimetrali comuni, il 100% di quelli esclusivi e dei tramezzi interni fino ad una concorrenza massima non superiore al 10% della superficie calpestabile stessa. Data la considerevole consistenza del giardino, si è dimezzato il coefficiente al fine di attribuire un congruo valore allo stesso.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	814	504		A7	3	4,5		720,46		
	6	814	502		C6	2	24		133,87		

### *Corrispondenza catastale*

Lo stato dei luoghi è presso che corrispondente alla planimetria catastale. Gli identificativi catastali identificano in modo univoco l'immobile pignorato.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in un discreto stato di manutenzione e conservazione generale. Tuttavia si evidenzia che vi sono importanti fenomeni di infiltrazioni piovane e di umidità, in particolar modo nei locali interrati. Si fa presente inoltre che nel momento del sopralluogo l'immobile era sprovvisto di caldaia, di radiatori, e l'angolo cottura era stato smantellato.

## PARTI COMUNI

Non è stato riscontrato un condominio costituito per la gestione delle parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle informazioni assunte presso gli uffici comunali, gli immobili non risultano essere gravati da usi civici. Si fa presente che nello stato attuale l'accesso all'immobile avviene transitando sulle particelle 816 ed 817, le quali non sono state pignorate.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Str. verticali: c.a.

Solai: latero-cemento

Copertura: tetto

Manto di copertura: tegole

Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate

Pavimentazione interna: monocottura/ceramica

Infissi esterni ed interni: alluminio doppio vetro

Scale: struttura prefabbricata in legno, e metallo

Impianto elettrico: sottotraccia

Impianto termico:

Terreno esclusivo: giardino

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Dalle informazioni riferite nel momento del sopralluogo, l'immobile risultava essere libero.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/04/2009	**** Omissis ****	<b>Vendita in regime di iva</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Renato Ciocci	06/04/2009	19941	5858
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

A riguardo della titolarità del bene e la continuità storica della proprietà si veda la certificazione notarile e, la relazione del professionista delegato agli esami preliminari.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### ***Oneri di cancellazione***

Si rimanda alla certificazione notarile ed alla relazione del professionista delegato agli accertamenti preliminari.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Immobili ricadenti in zona S1D di P.R.G. ;

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile è stato edificato in base al P.C. 49/2007 e, successivo P.C. 232/2010. Alla richiesta di accesso agli atti della pratica pratica edilizia, veniva fornito al sottoscritto soltanto la copia dei titoli sopra citati. Veniva altresì riferito che non vi era per l'immobile richiesta di agibilità né il relativo certificato; mentre si rilevava la comunicazione di fine lavori del d.l. e collaudo delle opere eseguite, ad esclusione delle finestre al piano primo e dei relativi abbaini. In effetti nello stato di fatto non risulta realizzata una delle finestre che da verso il terrazzo al P 1°.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'immobile nello stato di fatto è presso che corrispondente al grafico di progetto allegato al p.c. di cui sopra. Non è stato possibile reperire il certificato energetico dell'immobile se esistente e, nemmeno i libretti di impianto per la redazione di nuova certificazione.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono stati rilevati oneri condominiali pendenti per l'immobile. Saranno comunque a carico dell'acquirente gli oneri eventualmente presenti.



LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 1
- **Bene N° 4** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 2
- **Bene N° 5** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 3

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 3 - VILLETTA UBIcata A NETTUNO (RM) - VIA NETTUNO VELLETRI N. 169, INTERNO 1**

---

Abitazione in villino trifamiliare, composta da monolocale con angolo cottura, wc, portico e corte esclusiva al piano terra, da sottotetto e lastrico solare al piano primo e, da cantina al piano interrato. Presenza di abusi edilizi per i quali l'immobile risulta nello stato di fatto fuso insieme agli altri interni della stessa particella. Essendo una società la parte eseguita, si presume che la vendita sia soggetta ad iva, ma l'accertamento dovrà essere fatto dall'interessato prima dell'aggiudicazione dell'asta.

### **BENE N° 4 - VILLETTA UBIcata A NETTUNO (RM) - VIA NETTUNO VELLETRI N. 169, INTERNO 2**

---

Abitazione in villino trifamiliare, composto da monolocale con angolo cottura, wc, portico e corte esclusiva al piano terra, da sottotetto e lastrico solare al piano primo, e da cantina al piano interrato. L'immobile risulta nello stato di fatto fuso insieme agli altri interni della stessa particella. Essendo una società la parte eseguita, si presume che la vendita sia soggetta ad iva, ma l'accertamento dovrà essere fatto dall'interessato prima dell'aggiudicazione dell'asta.

### **BENE N° 5 - VILLETTA UBIcata A NETTUNO (RM) - VIA NETTUNO VELLETRI N. 169, INTERNO 3**

---

Abitazione in villino trifamiliare composto da ingresso pranzo/soggiorno, cucina, due wc, studio, una camera e portico, con annessa corte esclusiva al piano terra, oltre a vano cantina al piano interrato. Presenza di abusi edilizi per i quali l'immobile risulta nello stato di fatto fuso insieme agli altri interni della stessa particella. Essendo una società la parte eseguita, si presume che la vendita sia soggetta ad iva, ma l'accertamento dovrà essere fatto dall'interessato prima dell'aggiudicazione dell'asta.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 3 - VILLETTA UBIcata A NETTUNO (RM) - VIA NETTUNO VELLETRI N. 169, INTERNO 1**

---

All'interno del fascicolo risulta esservi la documentazione prevista. Il sottoscritto ha provveduto a reperire gli estratti e le planimetrie catastali.

### **BENE N° 4 - VILLETTA UBIcata A NETTUNO (RM) - VIA NETTUNO VELLETRI N. 169, INTERNO 2**

---

All'interno del fascicolo risulta esservi la documentazione prevista. Il sottoscritto ha provveduto a reperire gli estratti e le planimetrie catastali.

**BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A NETTUNO (RM) - VIA NETTUNO VELLETRI N. 169,  
INTERNO 3**

---

All'interno del fascicolo risulta esservi la documentazione prevista. Il sottoscritto ha provveduto a reperire gli estratti e le planimetrie catastali.

**TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A NETTUNO (RM) - VIA NETTUNO VELLETRI N. 169,  
INTERNO 1**

---

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° 4 - VILLETTA UBICATA A NETTUNO (RM) - VIA NETTUNO VELLETRI N. 169,  
INTERNO 2**

---

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° 5 - VILLETTA UBICATA A NETTUNO (RM) - VIA NETTUNO VELLETRI N. 169,  
INTERNO 3**

---

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° 3 - VILLETTA UBICATA A NETTUNO (RM) - VIA NETTUNO VELLETRI N. 169,  
INTERNO 1**

---

L'immobile confina con altre abitazioni in villino distinti con gli interni 2 e 3, con particelle 816, 817, salvo altri.

**BENE N° 4 - VILLETTA UBICATA A NETTUNO (RM) - VIA NETTUNO VELLETRI N. 169,  
INTERNO 2**

---

L'immobile confina con altre abitazioni in villino distinti con gli interni 1 e 3, con particelle 814, 816, 817, salvo altri.

**BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A NETTUNO (RM) - VIA NETTUNO VELLETRI N. 169,  
INTERNO 3**

L'immobile confina con altre abitazioni in villino distinti con gli interni 2 e 3, con particelle 814, 88, 816 salvo altri.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A NETTUNO (RM) - VIA NETTUNO VELLETRI N. 169,  
INTERNO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	30,00 mq	33,00 mq	1,00	33,00 mq	2,70 m	T
Portico	20,00 mq	20,00 mq	0,25	5,00 mq	0,00 m	T
Terrazzo	26,00 mq	26,00 mq	0,25	6,50 mq	0,00 m	1
Soffitta	37,00 mq	40,00 mq	0,50	20,00 mq	0,00 m	1
Cantina	80,00 mq	88,00 mq	0,50	44,00 mq	0,00 m	S1
Giardino	200,00 mq	200,00 mq	0,05	10,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>118,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>118,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale di cui sopra è stata calcolata con il metodo UNI 10750/2005 sommando alla superficie calpestabile, il 50% dei muri perimetrali comuni, il 100% di quelli esclusivi e dei tramezzi interni fino ad una concorrenza massima non superiore al 10% della superficie calpestabile stessa. Data la considerevole consistenza del giardino nel complesso dei tre interni, si è dimezzato il coefficiente al fine di attribuire un congruo valore allo stesso.

**BENE N° 4 - VILLETTA UBICATA A NETTUNO (RM) - VIA NETTUNO VELLETRI N. 169,  
INTERNO 2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	30,00 mq	33,00 mq	1,00	33,00 mq	2,70 m	T
Portico	20,00 mq	20,00 mq	0,25	5,00 mq	0,00 m	T
Terrazzo	26,00 mq	26,00 mq	0,25	6,50 mq	0,00 m	1
Soffitta	37,00 mq	40,00 mq	0,50	20,00 mq	0,00 m	1
Cantina	80,00 mq	88,00 mq	0,50	44,00 mq	0,00 m	S1
Giardino	200,00 mq	200,00 mq	0,05	10,00 mq	0,00 m	

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>118,50 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>118,50 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale di cui sopra è stata calcolata con il metodo UNI 10750/2005 sommando alla superficie calpestabile, il 50% dei muri perimetrali comuni, il 100% di quelli esclusivi e dei tramezzi interni fino ad una concorrenza massima non superiore al 10% della superficie calpestabile stessa. Data la considerevole consistenza del giardino nel complesso dei tre interni, si è dimezzato il coefficiente al fine di attribuire un congruo valore allo stesso.

**BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A NETTUNO (RM) - VIA NETTUNO VELLETRI N. 169, INTERNO 3**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Villino	62,00 mq	68,00 mq	1,00	68,00 mq	2,70 m	T
Portico	5,00 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	T
Cantina	65,00 mq	71,00 mq	0,50	35,50 mq	0,00 m	S1
Giardino	200,00 mq	200,00 mq	0,05	10,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>114,75 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>114,75 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale di cui sopra è stata calcolata con il metodo UNI 10750/2005 sommando alla superficie calpestabile, il 50% dei muri perimetrali comuni, il 100% di quelli esclusivi e dei tramezzi interni fino ad una concorrenza massima non superiore al 10% della superficie calpestabile stessa. Data la considerevole consistenza del giardino nel complesso dei tre interni, si è dimezzato il coefficiente al fine di attribuire un congruo valore allo stesso.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A NETTUNO (RM) - VIA NETTUNO VELLETRI N. 169, INTERNO 1**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>	
<b>Dati identificativi</b>	<b>Dati di classamento</b>

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	815	501		A7	3	2,5		400,25		

#### **Corrispondenza catastale**

Lo stato dei luoghi modificato rispetto alla planimetria catastale. Maggiori dettagli sono precisati nel paragrafo della regolarità urbanistica. Gli identificativi catastali identificano in modo univoco l'immobile pignorato.

**BENE N° 4 - VILLETTA UBICATA A NETTUNO (RM) - VIA NETTUNO VELLETRI N. 169, INTERNO 2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	815	502		A7	3	2,5		400,25		

#### **Corrispondenza catastale**

Lo stato dei luoghi modificato rispetto alla planimetria catastale. Maggiori dettagli sono precisati nel paragrafo della regolarità urbanistica. Gli identificativi catastali identificano in modo univoco l'immobile pignorato.

**BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A NETTUNO (RM) - VIA NETTUNO VELLETRI N. 169, INTERNO 3**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	815	503		A7	3	6		960,61		

#### **Corrispondenza catastale**

Lo stato dei luoghi modificato rispetto alla planimetria catastale. Maggiori dettagli sono precisati nel paragrafo della regolarità urbanistica. Gli identificativi catastali identificano in modo univoco l'immobile pignorato.

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A NETTUNO (RM) - VIA NETTUNO VELLETRI N. 169,  
INTERNO 1**

---

L'immobile è stato oggetto di intervento edilizio e, allo stato attuale è un discreto stato di manutenzione e conservazione generale. Tuttavia si evidenzia che vi sono importanti fenomeni di infiltrazioni piovane e di umidità. Si precisa che non è stato possibile ispezionare i locali interrati. Per cui non è dato sapere il loro stato.

**BENE N° 4 - VILLETTA UBICATA A NETTUNO (RM) - VIA NETTUNO VELLETRI N. 169,  
INTERNO 2**

---

L'immobile è stato oggetto di intervento edilizio e, allo stato attuale è un discreto stato di manutenzione e conservazione generale. Tuttavia si evidenzia che vi sono importanti fenomeni di infiltrazioni piovane e di umidità. Si precisa che non è stato possibile ispezionare i locali interrati. Per cui non è dato sapere il loro stato.

**BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A NETTUNO (RM) - VIA NETTUNO VELLETRI N. 169,  
INTERNO 3**

---

L'immobile è stato oggetto di intervento edilizio e, allo stato attuale è un discreto stato di manutenzione e conservazione generale. Tuttavia si evidenzia che vi sono importanti fenomeni di infiltrazioni piovane e di umidità, soprattutto al piano interrato.

**PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A NETTUNO (RM) - VIA NETTUNO VELLETRI N. 169,  
INTERNO 1**

---

Non è stato riscontrato un condominio costituito per la gestione delle parti comuni.

**BENE N° 4 - VILLETTA UBICATA A NETTUNO (RM) - VIA NETTUNO VELLETRI N. 169,  
INTERNO 2**

---

Non è stato riscontrato un condominio costituito per la gestione delle parti comuni.

**BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A NETTUNO (RM) - VIA NETTUNO VELLETRI N. 169,  
INTERNO 3**

---

Non è stato riscontrato un condominio costituito per la gestione delle parti comuni.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A NETTUNO (RM) - VIA NETTUNO VELLETRI N. 169,  
INTERNO 1**

---

Dalle informazioni assunte presso gli uffici comunali, gli immobili non risultano essere gravati da usi civici. Si fa presente che nello stato attuale l'accesso all'immobile avviene transitando sulle particelle 816 ed 817, le quali non sono state pignorate.

**BENE N° 4 - VILLETTA UBICATA A NETTUNO (RM) - VIA NETTUNO VELLETRI N. 169,  
INTERNO 2**

---

Dalle informazioni assunte presso il gli uffici comunali, gli immobili non risultano essere gravati da usi civici. Si fa presente che nello stato attuale l'accesso all'immobile avviene transitando sulle particelle 816 ed 817, le quali non sono state pignorate.

**BENE N° 5 - VILLETTA UBIcata A NETTUNO (RM) - VIA NETTUNO VELLETRI N. 169, INTERNO 3**

---

Dalle informazioni assunte presso il gli uffici comunali, gli immobili non risultano essere gravati da usi civici. Si fa presente che nello stato attuale l'accesso all'immobile avviene transitando sulle particelle 816 ed 817, le quali non sono state pignorate.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 3 - VILLETTA UBIcata A NETTUNO (RM) - VIA NETTUNO VELLETRI N. 169, INTERNO 1**

---

Str. verticali: c.a.

Solai: latero-cemento

Copertura: tetto

Manto di copertura: tegole

Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate

Pavimentazione interna: monocottura/ceramica

Infissi esterni ed interni: alluminio doppio vetro

Scale: struttura prefabbricata in legno, e metallo

Impianto elettrico: sottotraccia

Impianto termico:

Terreno esclusivo: giardino

**BENE N° 4 - VILLETTA UBIcata A NETTUNO (RM) - VIA NETTUNO VELLETRI N. 169, INTERNO 2**

---

Str. verticali: c.a.

Solai: latero-cemento

Copertura: tetto

Manto di copertura: tegole

Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate

Pavimentazione interna: monocottura/ceramica

Infissi esterni ed interni: alluminio doppio vetro

Scale: struttura prefabbricata in legno, e metallo

Impianto elettrico: sottotraccia



Impianto termico:

Terreno esclusivo: giardino

**BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A NETTUNO (RM) - VIA NETTUNO VELLETRI N. 169,  
INTERNO 3**

---

Str. verticali: c.a.

Solai: latero-cemento

Copertura: tetto

Manto di copertura: tegole

Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate

Pavimentazione interna: monocottura/ceramica

Infissi esterni ed interni: alluminio doppio vetro

Scale: struttura prefabbricata in legno, e metallo

Impianto elettrico: sottotraccia

Impianto termico:

Terreno esclusivo: giardino

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A NETTUNO (RM) - VIA NETTUNO VELLETRI N. 169,  
INTERNO 1**

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Dalle informazioni riferite nel momento del sopralluogo, l'immobile risultava essere abitato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il quale riferisce di possedere l'immobile in virtù dell'acquisto del 90% delle quote di proprietà, il quale atto è in corso di perfezionamento. Lo stesso pur impegnandosi di consegnare una copia del detto contratto non appena ultimato, non ha mai consegnato al sottoscritto nulla.

**BENE N° 4 - VILLETTA UBICATA A NETTUNO (RM) - VIA NETTUNO VELLETRI N. 169,  
INTERNO 2**

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Dalle informazioni riferite nel momento del sopralluogo, l'immobile risultava essere abitato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il quale riferisce di possedere l'immobile in virtù dell'acquisto del 90% delle quote di proprietà, il quale atto è in corso di perfezionamento. Lo stesso pur impegnandosi di consegnare una copia del detto contratto non appena ultimato, non ha mai consegnato al sottoscritto nulla.

**BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A NETTUNO (RM) - VIA NETTUNO VELLETRI N. 169,  
INTERNO 3**

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Dalle informazioni riferite nel momento del sopralluogo, l'immobile risultava essere abitato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il quale riferisce di possedere l'immobile in virtù dell'acquisto del 90% delle quote di proprietà, il quale atto è in corso di perfezionamento. Lo stesso pur impegnandosi di consegnare una copia del detto contratto non appena ultimato, non ha mai consegnato al sottoscritto nulla.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A NETTUNO (RM) - VIA NETTUNO VELLETRI N. 169, INTERNO 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/11/2009	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giovanni Berionne	13/11/2009	30790	13118
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

A riguardo della titolarità del bene e la continuità storica della proprietà si veda la certificazione notarile e, la relazione del professionista delegato agli esami preliminari.

**BENE N° 4 - VILLETTA UBICATA A NETTUNO (RM) - VIA NETTUNO VELLETRI N. 169, INTERNO 2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/11/2009	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giovanni Berionne	13/11/2009	30790	13118
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

A riguardo della titolarità del bene e la continuità storica della proprietà si veda la certificazione notarile e, la relazione del professionista delegato agli esami preliminari.

**BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A NETTUNO (RM) - VIA NETTUNO VELLETRI N. 169, INTERNO 3**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/11/2009	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giovanni Berionne	13/11/2009	30790	13118
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

A riguardo della titolarità del bene e la continuità storica della proprietà si veda la certificazione notarile e, la relazione del professionista delegato agli esami preliminari.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A NETTUNO (RM) - VIA NETTUNO VELLETRI N. 169, INTERNO 1**

##### ***Oneri di cancellazione***

Si rimanda alla certificazione notarile ed alla relazione del professionista delegato agli accertamenti preliminari.

**BENE N° 4 - VILLETTA UBICATA A NETTUNO (RM) - VIA NETTUNO VELLETRI N. 169, INTERNO 2**

##### ***Oneri di cancellazione***

Si rimanda alla certificazione notarile ed alla relazione del professionista delegato agli accertamenti preliminari.

**BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A NETTUNO (RM) - VIA NETTUNO VELLETRI N. 169, INTERNO 3**

##### ***Oneri di cancellazione***

Si rimanda alla certificazione notarile ed alla relazione del professionista delegato agli accertamenti preliminari.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

**BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A NETTUNO (RM) - VIA NETTUNO VELLETRI N. 169, INTERNO 1**

---

Immobili ricadenti in zona S1D di P.R.G. ;

**BENE N° 4 - VILLETTA UBICATA A NETTUNO (RM) - VIA NETTUNO VELLETRI N. 169, INTERNO 2**

---

Immobili ricadenti in zona S1D di P.R.G. ;

**BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A NETTUNO (RM) - VIA NETTUNO VELLETRI N. 169, INTERNO 3**

---

Immobili ricadenti in zona S1D di P.R.G. ;

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A NETTUNO (RM) - VIA NETTUNO VELLETRI N. 169, INTERNO 1**

---

L'immobile è stato edificato in base al P.C. 49/2007 e, successivo P.C. 232/2010. Alla richiesta di accesso agli atti della pratica edilizia, veniva fornito al sottoscritto soltanto la copia dei titoli sopra citati. Veniva altresì riferito che non vi era per l'immobile richiesta di agibilità né il relativo certificato; mentre si rilevava la comunicazione di fine lavori del d.l. e collaudo delle opere eseguite, ad esclusione delle finestre al piano primo e dei relativi abbaini, come effettivamente risulta nello stato di fatto non realizzata una finestra che affaccia sul terrazzo al piano primo.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'immobile nello stato di fatto è presso che corrispondente al grafico di progetto allegato al p.c. di cui sopra per sagoma. Sono emerse comunque delle differenze dovute ad una ristrutturazione abusiva interna, per mezzo della quale l'immobile veniva di fatto fuso con gli altri interni della stessa particella, in una unica abitazione, con la rimozione di uno dei corpi scale interni e, la diversa distribuzione degli spazi interni. Sono rimaste invece separate le cantine. Si precisa che non è stato possibile accedere alle cantine degli interni 1 e 2, in quanto il possessore degli immobili non è riuscito a reperire le relative chiavi. Pertanto per tali ambienti non essendo ispezionabili, non è dato sapere il loro stato di fatto. Le opere abusive di cui sopra non sono sanabili in base al combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 in quanto le ragioni di credito sono successive alle date di entrata in vigore delle leggi di riferimento. Pertanto le stesse dovranno essere rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario. Non è stato possibile reperire l'A.P.E. e, nemmeno il libretto dell'impianto per la realizzazione di nuova certificazione.

**BENE N° 4 - VILLETTA UBICATA A NETTUNO (RM) - VIA NETTUNO VELLETRI N. 169,  
INTERNO 2**

---

L'immobile è stato edificato in base al P.C. 49/2007 e, successivo P.C. 232/2010. Alla richiesta di accesso agli atti della pratica pratica edilizia, veniva fornito al sottoscritto soltanto la copia dei titoli sopra citati. Veniva altresì riferito che non vi era per l'immobile richiesta di agibilità né il relativo certificato; mentre si rilevava la comunicazione di fine lavori del d.l. e collaudo delle opere eseguite, ad esclusione delle finestre al piano primo e dei relativi abbaini, come effettivamente risulta nello stato di fatto non realizzata una finestra che affaccia sul terrazzo al piano primo.

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'immobile nello stato di fatto è presso che corrispondente al grafico di progetto allegato al p.c. di cui sopra per sagoma. Sono emerse comunque delle differenze dovute ad una ristrutturazione abusiva interna, per mezzo della quale l'immobile veniva di fatto fuso con gli altri interni della stessa particella, in una unica abitazione, con la rimozione di uno dei corpi scale interni e, la diversa distribuzione degli spazi interni. Sono rimaste invece separate le cantine. Si precisa che non è stato possibile accedere alle cantine degli interni 1 e 2, in quanto il possessore degli immobili non è riuscito a reperire le relative chiavi. Pertanto per tali ambienti non essendo ispezionabili, non è dato sapere il loro stato di fatto. Le opere abusive di cui sopra non sono sanabili in base al combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 in quanto le ragioni di credito sono successive alle date di entrata in vigore delle leggi di riferimento. Pertanto le stesse dovranno essere rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario. Non è stato possibile reperire l'A.P.E. e, nemmeno il libretto dell'impianto per la realizzazione di nuova certificazione.

**BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A NETTUNO (RM) - VIA NETTUNO VELLETRI N. 169,  
INTERNO 3**

---

L'immobile è stato edificato in base al P.C. 49/2007 e, successivo P.C. 232/2010. Alla richiesta di accesso agli atti della pratica pratica edilizia, veniva fornito al sottoscritto soltanto la copia dei titoli sopra citati. Veniva altresì riferito che non vi era per l'immobile richiesta di agibilità né il relativo certificato; mentre si rilevava la comunicazione di fine lavori del d.l. e collaudo delle opere eseguite, ad esclusione delle finestre al piano primo e dei relativi abbaini, come effettivamente risulta nello stato di fatto non realizzata una finestra che affaccia sul terrazzo al piano primo.

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'immobile nello stato di fatto è presso che corrispondente al grafico di progetto allegato al p.c. di cui sopra per sagoma. Sono emerse comunque delle differenze dovute ad una ristrutturazione abusiva interna, per mezzo della quale l'immobile veniva di fatto fuso con gli altri interni della stessa particella,

in una unica abitazione, con la rimozione di uno dei corpi scale interni e, la diversa distribuzione degli spazi interni. Sono rimaste invece separate le cantine. Si precisa che non è stato possibile accedere alle cantine degli interni 1 e 2, in quanto il possessore degli immobili non è riuscito a reperire le relative chiavi. Pertanto per tali ambienti non essendo ispezionabili, non è dato sapere il loro stato di fatto. Le opere abusive di cui sopra non sono sanabili in base al combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 in quanto le ragioni di credito sono successive alle date di entrata in vigore delle leggi di riferimento. Pertanto le stesse dovranno essere rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario. Non è stato possibile reperire l'A.P.E. e, nemmeno il libretto dell'impianto per la realizzazione di nuova certificazione.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

##### **BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A NETTUNO (RM) - VIA NETTUNO VELLETRI N. 169, INTERNO 1**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono stati rilevati oneri condominiali pendenti per l'immobile. Saranno comunque a carico dell'acquirente gli oneri eventualmente presenti.

##### **BENE N° 4 - VILLETTA UBICATA A NETTUNO (RM) - VIA NETTUNO VELLETRI N. 169, INTERNO 2**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono stati rilevati oneri condominiali pendenti per l'immobile. Saranno comunque a carico dell'acquirente gli oneri eventualmente presenti.

##### **BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A NETTUNO (RM) - VIA NETTUNO VELLETRI N. 169, INTERNO 3**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono stati rilevati oneri condominiali pendenti per l'immobile. Saranno comunque a carico dell'acquirente gli oneri eventualmente presenti.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni non sono divisibili comodamente in natura. I beni della particella 815 sono stati riuniti nell'unico lotto n. 3, seguendo lo stato di fatto, facilitando le operazioni di ripristino delle opere abusive da parte dell'aggiudicatario e/o nel caso sia possibile, alla legittimità urbanistica dello stato attuale sempre da parte dello stesso aggiudicatario.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 1  
Abitazione in villino bifamiliare su tre piani, composto da pranzo/soggiorno con angolo cottura, due stanze, ripostiglio e wc con annesso portico e giardino al piano terra; da soffitta e terrazzo al piano primo e terrazzo. Fanno parte del lotto la cantina ed il garage al piano interrato. Essendo una società la parte eseguita, si presume che la vendita sia soggetta ad iva, ma l'accertamento dovrà essere fatto dall'interessato prima dell'aggiudicazione dell'asta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 814, Sub. 503, Categoria A7 - Fg. 6, Part. 814, Sub. 501, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 303.025,00  
La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata eseguita una indagine di mercato effettuata presso la zona ove ricade l'immobile, presso le agenzie immobiliari operanti nella zona e presso l' O.M.I. (osservatorio del mercato immobiliare), riferite al 2° semestre 2015. Pertanto prendendo in considerazione immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto della presente stima, e quindi, in virtù di tutto quanto detto ai precedenti punti riportati, nonché, tenuto conto della zona ove risulta ubicato l'immobile, che risulta essere sub-urbana/extra-urbana, è emerso che il più probabile valore unitario degli immobili risulta essere quello sopra indicato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 1	178,25 mq	1.700,00 €/mq	€ 303.025,00	100,00	€ 303.025,00
Valore di stima:					€ 303.025,00

Valore di stima: € 303.025,00

Deprezzamento del 10,00 %

**Valore finale di stima: € 272.722,50**

Deprezzamento applicato per le problematiche di infiltrazioni di acque piovane.

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 2  
Abitazione in villino bifamiliare su tre piani, composto da pranzo/soggiorno con angolo cottura, due stanze, ripostiglio e wc con annesso portico e giardino al piano terra; e da soffitta e terrazzo al piano primo; fa parte del lotto la cantina ed il garage al piano interrato. Essendo una società la parte eseguita, si presume che la vendita sia soggetta ad iva, ma l'accertamento dovrà essere fatto dall'interessato prima dell'aggiudicazione dell'asta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 814, Sub. 504, Categoria A7 - Fg. 6, Part. 814, Sub. 502, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 303.025,00  
La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata eseguita una indagine di mercato effettuata presso la zona ove ricade l'immobile, presso le agenzie immobiliari operanti nella zona e presso l' O.M.I. (osservatorio del mercato immobiliare), riferite al 2° semestre 2015. Pertanto prendendo in considerazione immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto della presente stima, e quindi, in virtù di tutto quanto detto ai precedenti punti riportati, nonché, tenuto conto della zona ove risulta ubicato l'immobile, che risulta essere sub-urbana/extra-urbana, è emerso che il più probabile valore unitario degli immobili risulta essere quello sopra indicato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Villetta Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 2	178,25 mq	1.700,00 €/mq	€ 303.025,00	100,00	€ 303.025,00
				Valore di stima:	€ 303.025,00

Valore di stima: € 303.025,00

Deprezzamento del 10,00 %

**Valore finale di stima: € 272.722,50**

Deprezzamento applicato per le problematiche di infiltrazioni di acque piovane e, per l'assenza di parti di elementi di impianti tecnologici tra i quali caldaia e radiatori, oltre che per lo stato incompleto dell'angolo cottura.

## LOTTO 3



- Bene N° 3** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 1

Abitazione in villino trifamiliare, composta da monolocale con angolo cottura, wc, portico e corte esclusiva al piano terra, da sottotetto e lastrico solare al piano primo e, da cantina al piano interrato. Presenza di abusi edilizi per i quali l'immobile risulta nello stato di fatto fuso insieme agli altri interni della stessa particella. Essendo una società la parte esecutata, si presume che la vendita sia soggetta ad iva, ma l'accertamento dovrà essere fatto dall'interessato prima dell'aggiudicazione dell'asta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 815, Sub. 501, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 201.450,00

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata eseguita una indagine di mercato effettuata presso la zona ove ricade l'immobile, presso le agenzie immobiliari operanti nella zona e presso l' O.M.I. (osservatorio del mercato immobiliare), riferite al 2° semestre 2015. Pertanto prendendo in considerazione immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto della presente stima, e quindi, in virtù di tutto quanto detto ai precedenti punti riportati, nonché, tenuto conto della zona ove risulta ubicato l'immobile, che risulta essere sub-urbana/extra-urbana, è emerso che il più probabile valore unitario degli immobili risulta essere quello sopra indicato.
- Bene N° 4** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 2

Abitazione in villino trifamiliare, composto da monolocale con angolo cottura, wc, portico e corte esclusiva al piano terra, da sottotetto e lastrico solare al piano primo, e da cantina al piano interrato. L'immobile risulta nello stato di fatto fuso insieme agli altri interni della stessa particella. Essendo una società la parte esecutata, si presume che la vendita sia soggetta ad iva, ma l'accertamento dovrà essere fatto dall'interessato prima dell'aggiudicazione dell'asta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 815, Sub. 502, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 201.450,00

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata eseguita una indagine di mercato effettuata presso la zona ove ricade l'immobile, presso le agenzie immobiliari operanti nella zona e presso l' O.M.I. (osservatorio del mercato immobiliare), riferite al 2° semestre 2015. Pertanto prendendo in considerazione immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto della presente stima, e quindi, in virtù di tutto quanto detto ai precedenti punti riportati, nonché, tenuto conto della zona ove risulta ubicato l'immobile, che risulta essere sub-urbana/extra-urbana, è emerso che il più probabile valore unitario degli immobili risulta essere quello sopra indicato.
- Bene N° 5** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 3

Abitazione in villino trifamiliare composto da ingresso pranzo/soggiorno, cucina, due wc, studio, una camera e portico, con annessa corte esclusiva al piano terra, oltre a vano cantina al piano interrato. Presenza di abusi edilizi per i quali l'immobile risulta nello stato di fatto fuso insieme agli altri interni della stessa particella. Essendo una società la parte esecutata, si presume che la vendita sia soggetta ad iva, ma l'accertamento dovrà essere fatto dall'interessato prima dell'aggiudicazione dell'asta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 815, Sub. 503, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 183.600,00

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Allo scopo di

determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata eseguita una indagine di mercato effettuata presso la zona ove ricade l'immobile, presso le agenzie immobiliari operanti nella zona e presso l' O.M.I. (osservatorio del mercato immobiliare), riferite al 2° semestre 2015. Pertanto prendendo in considerazione immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto della presente stima, e quindi, in virtù di tutto quanto detto ai precedenti punti riportati, nonché, tenuto conto della zona ove risulta ubicato l'immobile, che risulta essere sub-urbana/extra-urbana, è emerso che il più probabile valore unitario degli immobili risulta essere quello sopra indicato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Villetta Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 1	118,50 mq	1.700,00 €/mq	€ 201.450,00	100,00	€ 201.450,00
Bene N° 4 - Villetta Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 2	118,50 mq	1.700,00 €/mq	€ 201.450,00	100,00	€ 201.450,00
Bene N° 5 - Villetta Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 3	114,75 mq	1.700,00 €/mq	€ 183.600,00	100,00	€ 183.600,00
				Valore di stima:	€ 586.500,00

Valore di stima: € 586.500,00

Deprezzamento del 10,00 %

**Valore finale di stima: € 527.850,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

A seguito di segnalazione da parte del professionista delegato agli esami preliminari e, previa autorizzazione del G.E. il creditore procedente provvedeva alla rettifica del pignoramento con atto del 18/04/2016, rep. 21837. Nel medesimo atto si precisava che gli immobili pignorati, per effetto della variazione catastale del 03/05/2010, avevano subito anche variazione dei subalterni catastali. L'atto di pignoramento in rettifica riporta gli attuali subalterni corretti che identificano in modo univoco gli immobili pignorati. Tuttavia si precisa che nello stesso viene ripetuto due volte l'immobile distinto al foglio 6 particella 815 sub 501, mentre nella relativa nota di trascrizione ciò non avviene. Si riporta all'attenzione inoltre tutto quanto ravvisato dal professionista delegato agli esami preliminari, ed in particolar modo al riguardo della domanda giudiziale per accertamento simulazione atti, trascritta il 14/11/2011 formalità n. 59172/37495, avente per oggetto i terreni pervenuti all'esecutato, sui quali sono poi stati costruiti gli immobili oggetto di pignoramento.

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 29/10/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Mariani Andrea

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 1  
Abitazione in villino bifamiliare su tre piani, composto da pranzo/soggiorno con angolo cottura, due stanze, ripostiglio e wc con annesso portico e giardino al piano terra; da soffitta e terrazzo al piano primo e terrazzo. Fanno parte del lotto la cantina ed il garage al piano interrato. Essendo una società la parte eseguita, si presume che la vendita sia soggetta ad iva, ma l'accertamento dovrà essere fatto dall'interessato prima dell'aggiudicazione dell'asta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 814, Sub. 503, Categoria A7 - Fg. 6, Part. 814, Sub. 501, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Immobili ricadenti in zona S1D di P.R.G.;

**Prezzo base d'asta: € 272.722,50**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 2  
Abitazione in villino bifamiliare su tre piani, composto da pranzo/soggiorno con angolo cottura, due stanze, ripostiglio e wc con annesso portico e giardino al piano terra; e da soffitta e terrazzo al piano primo; fa parte del lotto la cantina ed il garage al piano interrato. Essendo una società la parte eseguita, si presume che la vendita sia soggetta ad iva, ma l'accertamento dovrà essere fatto dall'interessato prima dell'aggiudicazione dell'asta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 814, Sub. 504, Categoria A7 - Fg. 6, Part. 814, Sub. 502, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Immobili ricadenti in zona S1D di P.R.G.;

**Prezzo base d'asta: € 272.722,50**

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 1  
Abitazione in villino trifamiliare, composta da monolocale con angolo cottura, wc, portico e corte esclusiva al piano terra, da sottotetto e lastrico solare al piano primo e, da cantina al piano interrato. Presenza di abusi edilizi per i quali l'immobile risulta nello stato di fatto fuso insieme agli altri interni della stessa particella. Essendo una società la parte eseguita, si presume che la vendita sia soggetta ad iva, ma l'accertamento dovrà essere fatto dall'interessato prima dell'aggiudicazione dell'asta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 815, Sub. 501, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Immobili ricadenti in zona S1D di P.R.G.;
- **Bene N° 4** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 2  
Abitazione in villino trifamiliare, composto da monolocale con angolo cottura, wc, portico e corte esclusiva al piano terra, da sottotetto e lastrico solare al piano primo, e da cantina al piano interrato. L'immobile risulta nello stato di fatto fuso insieme agli altri interni della stessa particella. Essendo una società la parte eseguita, si presume che la vendita sia soggetta ad iva,

ma l'accertamento dovrà essere fatto dall'interessato prima dell'aggiudicazione dell'asta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 815, Sub. 502, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Immobili ricadenti in zona S1D di P.R.G.;

- **Bene N° 5** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 3  
Abitazione in villino trifamiliare composto da ingresso pranzo/soggiorno, cucina, due wc, studio, una camera e portico, con annessa corte esclusiva al piano terra, oltre a vano cantina al piano interrato. Presenza di abusi edilizi per i quali l'immobile risulta nello stato di fatto fuso insieme agli altri interni della stessa particella. Essendo una società la parte eseguita, si presume che la vendita sia soggetta ad iva, ma l'accertamento dovrà essere fatto dall'interessato prima dell'aggiudicazione dell'asta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 815, Sub. 503, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Immobili ricadenti in zona S1D di P.R.G.;

**Prezzo base d'asta: € 527.850,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 357/2015 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 272.722,50**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 814, Sub. 503, Categoria A7 - Fg. 6, Part. 814, Sub. 501, Categoria C6	<b>Superficie</b>	178,25 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è in un discreto stato di manutenzione e conservazione generale. Tuttavia si evidenzia che vi sono importanti fenomeni di infiltrazioni piovane e di umidità, al piano terra ed in particolar modo nei locali interrati.		
<b>Descrizione:</b>	Abitazione in villino bifamiliare su tre piani, composto da pranzo/soggiorno con angolo cottura, due stanze, ripostiglio e wc con annesso portico e giardino al piano terra; da soffitta e terrazzo al piano primo e terrazzo. Fanno parte del lotto la cantina ed il garage al piano interrato. Essendo una società la parte eseguita, si presume che la vendita sia soggetta ad iva, ma l'accertamento dovrà essere fatto dall'interessato prima dell'aggiudicazione dell'asta.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 272.722,50**

<b>Bene N° 2 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 814, Sub. 504, Categoria A7 - Fg. 6, Part. 814, Sub. 502, Categoria C6	<b>Superficie</b>	178,25 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è in un discreto stato di manutenzione e conservazione generale. Tuttavia si evidenzia che vi sono importanti fenomeni di infiltrazioni piovane e di umidità, in particolar modo nei locali interrati. Si fa presente inoltre che nel momento del sopralluogo l'immobile era sprovvisto di caldaia, di radiatori, e l'angolo cottura era stato smantellato.		
<b>Descrizione:</b>	Abitazione in villino bifamiliare su tre piani, composto da pranzo/soggiorno con angolo cottura, due stanze, ripostiglio e wc con annesso portico e giardino al piano terra; e da soffitta e terrazzo al piano primo; fa parte del lotto la cantina ed il garage al piano interrato. Essendo una società la parte eseguita, si presume che la vendita sia soggetta ad iva, ma l'accertamento dovrà essere fatto dall'interessato prima dell'aggiudicazione dell'asta.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 527.850,00**

<b>Bene N° 3 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 815, Sub. 501, Categoria A7	<b>Superficie</b>	118,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è stato oggetto di intervento edilizio e, allo stato attuale è un discreto stato di manutenzione e conservazione generale. Tuttavia si evidenzia che vi sono importanti fenomeni di infiltrazioni piovane e di umidità. Si precisa che non è stato possibile ispezionare i locali interrati. Per cui non è dato sapere il loro stato.		
<b>Descrizione:</b>	Abitazione in villino trifamiliare, composta da monolocale con angolo cottura, wc, portico e corte esclusiva al piano terra, da sottotetto e lastrico solare al piano primo e, da cantina al piano interrato. Presenza di abusi edilizi per i quali l'immobile risulta nello stato di fatto fuso insieme agli altri interni della stessa particella. Essendo una società la parte eseguita, si presume che la vendita sia soggetta ad iva, ma l'accertamento dovrà essere fatto dall'interessato prima dell'aggiudicazione dell'asta.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

<b>Bene N° 4 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 815, Sub. 502, Categoria A7	<b>Superficie</b>	118,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è stato oggetto di intervento edilizio e, allo stato attuale è un discreto stato di manutenzione e conservazione generale. Tuttavia si evidenzia che vi sono importanti fenomeni di infiltrazioni piovane e di umidità. Si precisa che non è stato possibile ispezionare i locali interrati. Per cui non è dato sapere il loro stato.		
<b>Descrizione:</b>	Abitazione in villino trifamiliare, composto da monolocale con angolo cottura, wc, portico e corte esclusiva al piano terra, da sottotetto e lastrico solare al piano primo, e da cantina al piano interrato. L'immobile risulta nello stato di fatto fuso insieme agli altri interni della stessa particella. Essendo una società la parte eseguita, si presume che la vendita sia soggetta ad iva, ma l'accertamento dovrà essere fatto dall'interessato prima dell'aggiudicazione dell'asta.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

<b>Bene N° 5 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Nettuno (RM) - Via Nettuno Velletri n. 169, interno 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 815, Sub. 503, Categoria A7	<b>Superficie</b>	114,75 mq

<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è stato oggetto di intervento edilizio e, allo stato attuale è un discreto stato di manutenzione e conservazione generale. Tuttavia si evidenzia che vi sono importanti fenomeni di infiltrazioni piovane e di umidità, soprattutto al piano interrato.
<b>Descrizione:</b>	Abitazione in villino trifamiliare composto da ingresso pranzo/soggiorno, cucina, due wc, studio, una camera e portico, con annessa corte esclusiva al piano terra, oltre a vano cantina al piano interrato. Presenza di abusi edilizi per i quali l'immobile risulta nello stato di fatto fuso insieme agli altri interni della stessa particella. Essendo una società la parte esecutata, si presume che la vendita sia soggetta ad iva, ma l'accertamento dovrà essere fatto dall'interessato prima dell'aggiudicazione dell'asta.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM0527338 del 03/05/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Nettuno

Via Nettuno Velletri

civ. 59

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 6

Particella: 814

Subalterno: 501

Compilata da:

Riccardo Vurchio

Iscritto all'albo:

Architetti

Prov. Roma

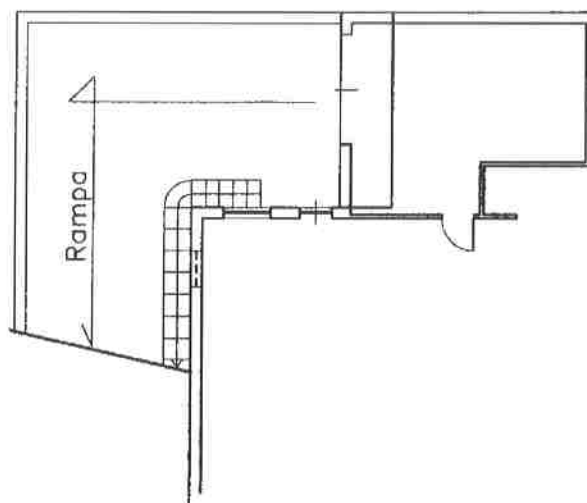
N. 6650

Scheda n. 1

Scala 1:200

BOX PIANO INTERRATO PLLA 814  
H=277

N



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/02/2016 - Comune di NETTUNO (F.880) - Foglio: 6 - Particella: 814 - Subalterno: 501  
VIA NETTUNO VELLETRI n. 59 piano: S1;

Ultima planimetria in atti



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM0527338 del 03/05/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Nettuno

Via Nettuno Velletri

civ. 59

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 6

Particella: 814

Subalterno: 502

Compilata da:

Riccardo Vurchio

Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Roma

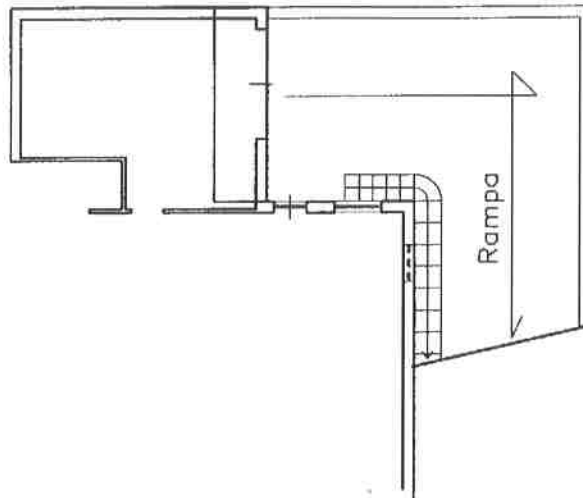
N. 6650

Scheda n. 1

Scala 1:200

BOX PIANO INTERRATO PLLA 814  
H=277

N



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/02/2016 - Comune di NETTUNO (1880) - Foglio: 6 - Particella: 814 - Subalterno: 502 - VIA NETTUNO VELLETRI n. 59 piano: S1;

Ultima planimetria in atti



Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0527338ae1 03/05/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Nettuno

Via Nettuno Velletri

civ. 59

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 6  
Particella: 814  
Subalterno: 503

Compilata da:  
Riccardo Vurchio

Iscritto all'albo:  
Architetti

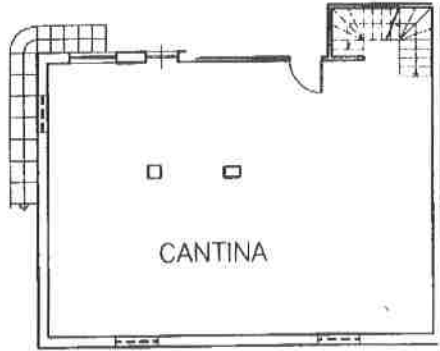
Prov. Roma

N. 6650

Scheda n. 1

Scala 1:200

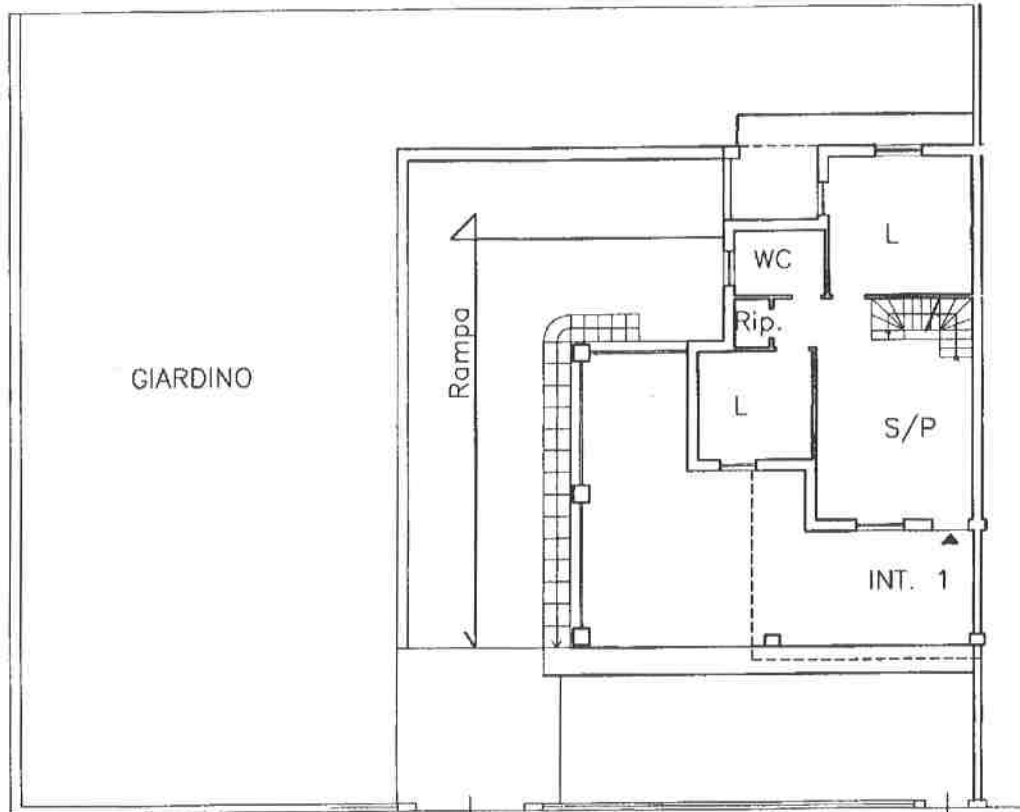
PIANO S1  
H=277



PIANO PRIMO  
Hm=210



10 metri



ABITAZIONE PIANO TERRA  
PLA 814 H= 270



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/02/2016 - Comune di NETTUNO (F880) - < Foglio: 6 - Particella: 814 - Subalterno: 503 >  
VIA NETTUNO VELLETRI n. 59 piano: S1-T-1 interno: 1;

Ultima planimetria in atti

Data: 22/02/2016 - n. T314228 - Richiedente: MRNDR72R14L719X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM0527338 del 03/05/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Nettuno

Via Nettuno Velletri

civ. 59

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 6  
Particella: 814  
Subalterno: 504

Compilata da:  
Riccardo Vurchio  
Iscritto all'albo:  
Architetti

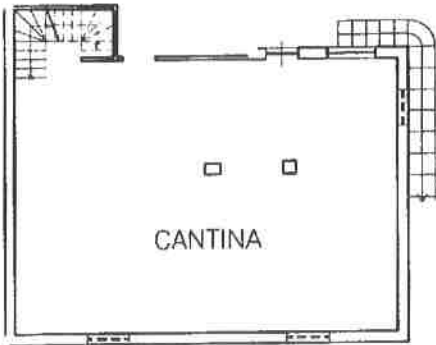
Prov. Roma

N. 6650

Scheda n. 1

Scala 1:200

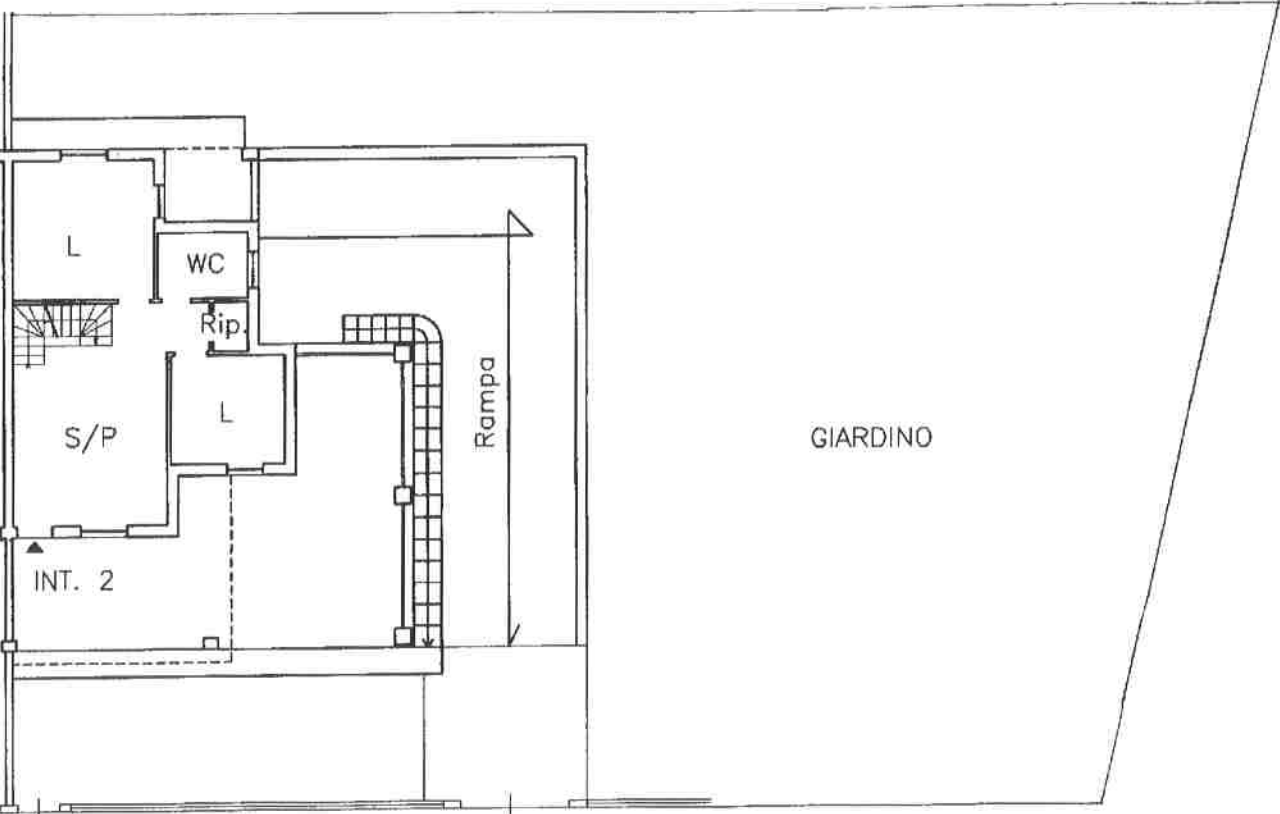
PIANO S1  
H=277



PIANO PRIMO  
Hm=210



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/02/2016 - Comune di NETTUNO (F880) - < Foglio: 6 - Particella: 814 - Subalterno: 504 >  
VIA NETTUNO VELLETRI n. 59 piano: S1-T-1 interno: 2;



10 metri

Ultima planimetria in atti

ABITAZIONE PIANO TERRA PLLA 814



Data: 22/02/2016 - n. T317956 - Richiedente: MRNDR72R14L719X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: 24720x297 - Formato stampa richiesto: A4(210x297)





**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM0527338del 03/05/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Nettuno

Via Nettuno Velletri

civ. 59

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 6  
Particella: 815  
Subalterno: 501

Compilata da:  
Riccardo Vurchio

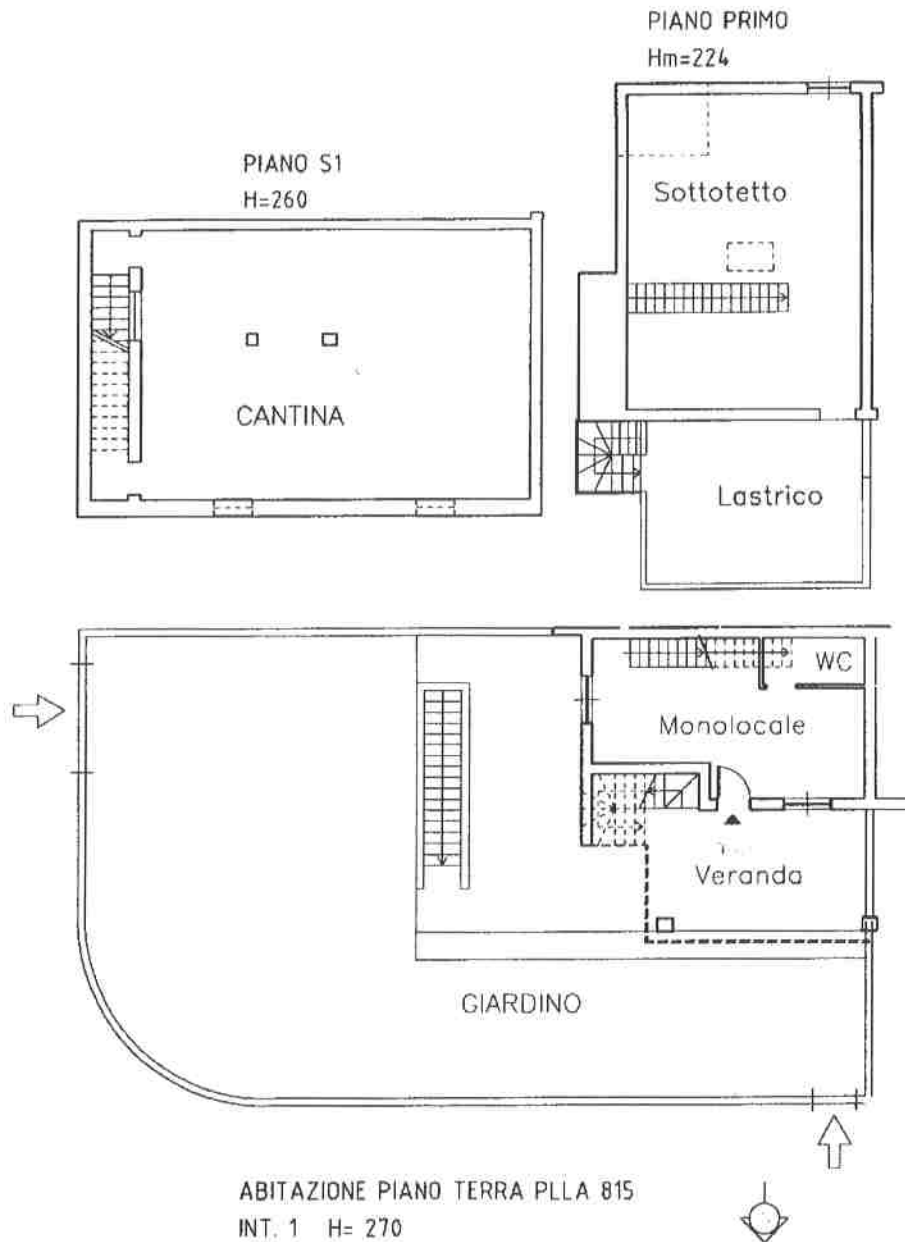
Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Roma

N. 6650

Scheda n. 1

Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/02/2016 - Comune di NETTUNO (F880) - < Foglio: 6 - Particella: 815 - Subalterno: 501 ->  
VIA NETTUNO VELLETRI n. 59 piano: S1-T-1 interno: 1;

Ultima planimetria in atti

Data: 22/02/2016 - n. T314220 - Richiedente: MRNDR72R14L719X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM0527338 del 03/05/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Nettuno

Via Nettuno Velletri

civ. 59

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 6  
Particella: 815  
Subalterno: 502

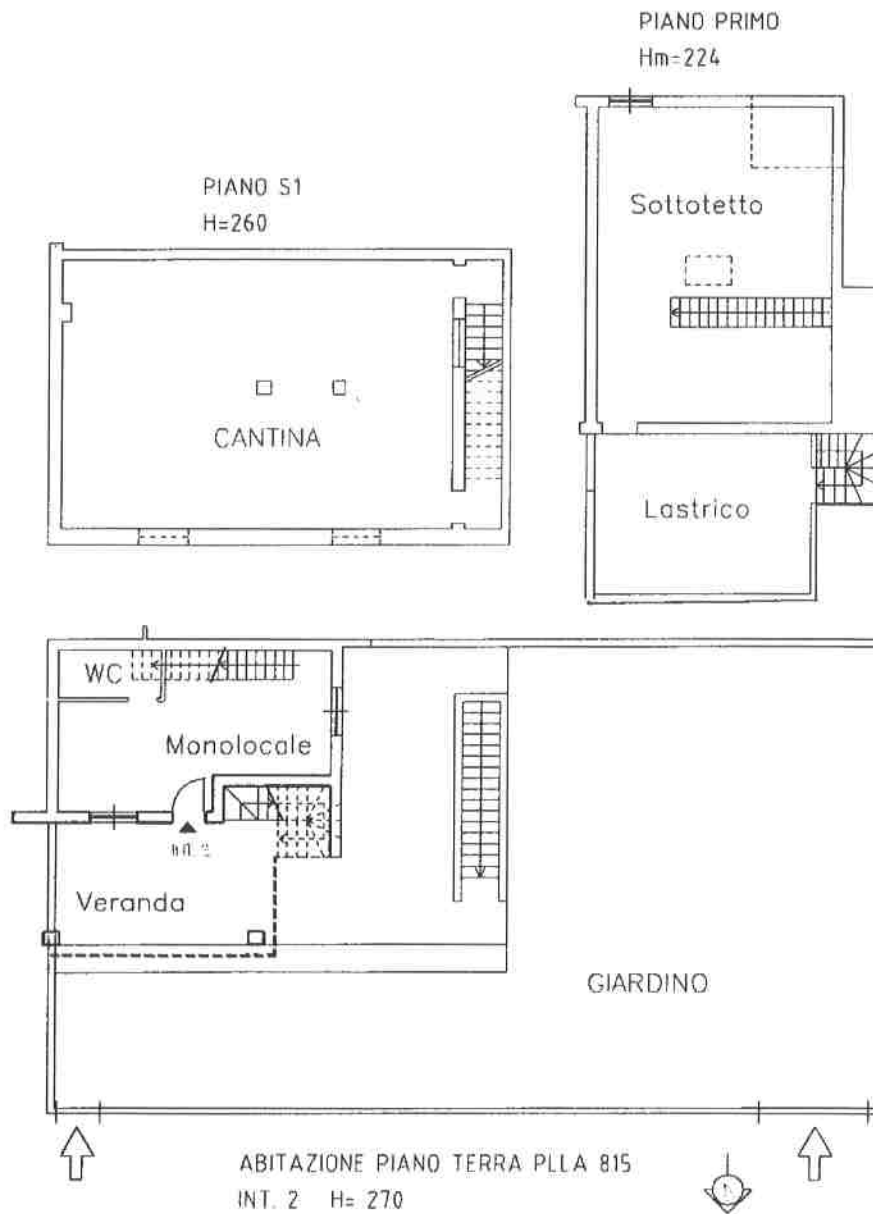
Compilata da:  
Riccardo Vurchio  
Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Roma

N. 6650

Scheda n. 1

Scala 1:200



ABITAZIONE PIANO TERRA PLLA 815  
INT. 2 H= 270

Catasto del Fabbricati - Situazione al 22/02/2016 - Comune di NETTUNO (F880) - < Foglio: 6 - Particella: 815 - Subalterno: 502 >  
VIA NETTUNO VELLETRI n. 59 piano: S1-T-1 interno: 2;

Ultima planimetria in atti





N-47401

E-10700

2 Particelle 814,815

25-Feb-2014, 10:25:43  
Proj. N. 121002/2014  
Scala originale: 1:1000  
Disposizione cartacee: 1042,800 x 1104,800 centesimi  
Foglio n. 1111/1111

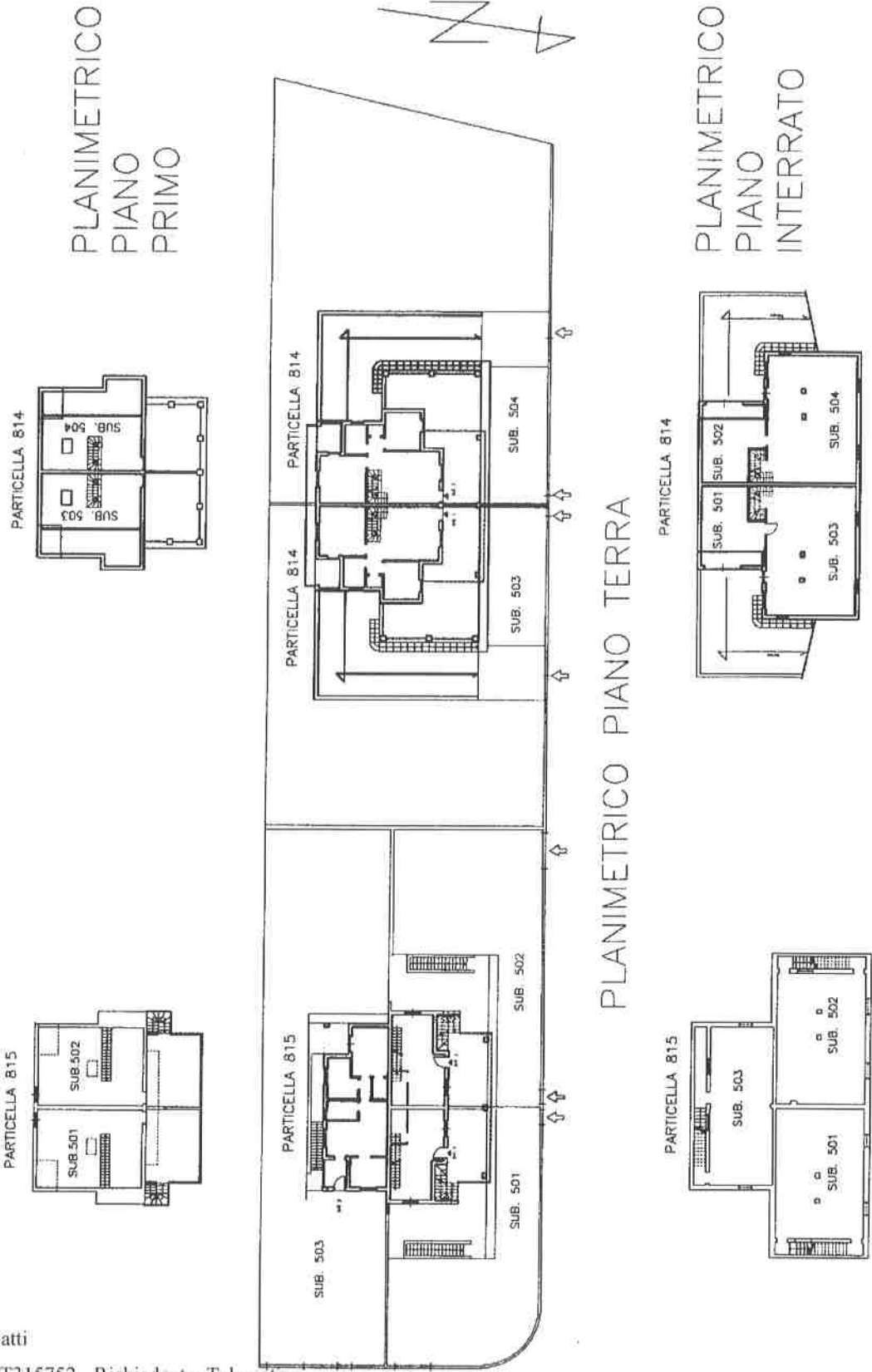


Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Roma

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Riccardo Vurchio	
Iscritto all'albo: Architetti	
Prov. Roma	N. 6650

Comune di Nettuno		Protocollo n. RM0527338 del 03/05/2010	
Sezione: Foglio: 6	Particella: 814	Typo Mappale n.	del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/02/2016 - Comune di NETTUNO (F880) - Foglio: 6 - Particella: 814 - Elaborato planimetrico >



Ultima planimetria in atti



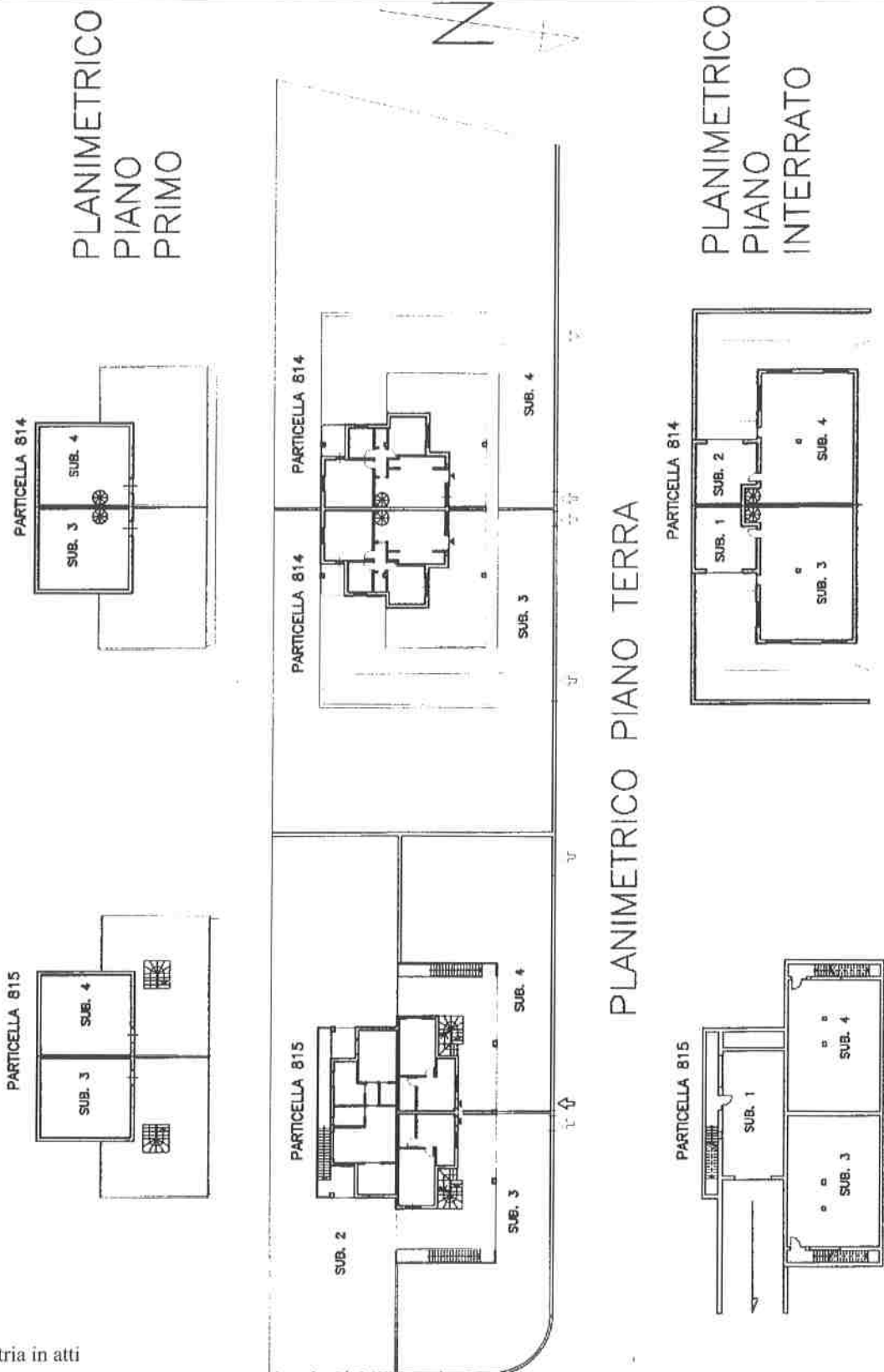


Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Roma

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Vurchio Riccardo	
Iscritto all'albo: Architetti	
Prov. Roma	N. 2589

Comune di Nettuno	Protocollo n. RM1706436 del 23/12/2008
Sezione: Foglio: 6 Particella: 815	Tipo Mappale n. 1136625 del 15/09/2008
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/02/2016 - Comune di NETTUNO (F880) - < Foglio: 6 - Particella: 815 - Elaborato planimetrico >



Ultima planimetria in atti



**Visura per soggetto  
 limitata ad un comune**  
 Situazione degli atti informatizzati al 03/11/2016

Data: 03/11/2016 - Ora: 15.05.48  
 Visura n.: T236424 Pag: 1

Segue

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Denominazione</b> [REDACTED] Terreni e Fabbricati siti nel comune di NETTUNO ( Codice: F880) Provincia di ROMA
<b>Soggetto individuato</b>	[REDACTED]

**1. Unità Immobiliari site nel Comune di NETTUNO(Codice F880) - Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		6	814	501			C/6	2	24 m <sup>3</sup>	Totale: 37 m <sup>3</sup>	Euro 133,87	VIA NETTUNO VELLETRI n. 169 piano: S1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/11/2016 protocollo n. RM0644591 in atti dal 03/11/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 205470.1/2016)	Annotazione
2		6	814	502			C/6	2	24 m <sup>3</sup>	Totale: 35 m <sup>3</sup>	Euro 133,87	VIA NETTUNO VELLETRI n. 169 piano: S1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/11/2016 protocollo n. RM0644591 in atti dal 03/11/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 205470.1/2016)	Annotazione
3		6	814	503			A/7	3	4,5 vani	Totale: 99 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 99 m <sup>2</sup>	Euro 720,46	VIA NETTUNO VELLETRI n. 169 piano: S1-T:1 interno: 1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/11/2016 protocollo n. RM0644591 in atti dal 03/11/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 205470.1/2016)	Annotazione
4		6	814	504			A/7	3	4,5 vani	Totale: 101 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 101 m <sup>2</sup>	Euro 720,46	VIA NETTUNO VELLETRI n. 169 piano: S1-T:1 interno: 2; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/11/2016 protocollo n. RM0644591 in atti dal 03/11/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 205470.1/2016)	Annotazione

-----  
-----

**Visura per soggetto  
 limitata ad un comune**  
 Situazione degli atti informatizzati al 03/11/2016

Data: 03/11/2016 - Ora: 15.05.48

Segue

Visura n.: T236424 Pag: 2

5		6	815	501		A/7	3	2,5 vani	Totale: 51 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 51 m <sup>2</sup>	Euro 400,25	VIA NETTUNO VELLETRI n. 169 piano: S1-T-1 interno: 1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/11/2016 protocollo n. RM0644591 in atti dal 03/11/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 205470.1/2016)	Annotazione
6		6	815	502		A/7	3	2,5 vani	Totale: 56 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 56 m <sup>2</sup>	Euro 400,25	VIA NETTUNO VELLETRI n. 169 piano: S1-T-1 interno: 2; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/11/2016 protocollo n. RM0644591 in atti dal 03/11/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 205470.1/2016)	Annotazione
7		6	815	503		A/7	3	6 vani	Totale: 108 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 108 m <sup>2</sup>	Euro 960,61	VIA NETTUNO VELLETRI n. 169 piano: S1-T-1 interno: 3; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/11/2016 protocollo n. RM0644591 in atti dal 03/11/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 205470.1/2016)	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)  
**Immobile 2: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)  
**Immobile 3: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)  
**Immobile 4: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)  
**Immobile 5: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)  
**Immobile 6: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)  
**Immobile 7: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

**Totale: vani 20 m<sup>2</sup> 48 Rendita: Euro 3.469,77**





Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

Visura per soggetto  
limitata ad un comune  
Situazione degli atti informatizzati al 03/11/2016

Data: 03/11/2016 - Ora: 15.05.48

Fine

Visura n.: T236424 Pag: 3

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliari n. 7

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

1998/1999



*STUDIO TECNICO*  
*Geom. ANDREA MARIANI*  
*Via Clemente Cardinali, 14 e 20 – c.a.p. 00049 Velletri RM*  
*Tel. 06 9632619 – Fax. 06 83 50 90 07*  
*E mail: [geom.mariani@tiscali.it](mailto:geom.mariani@tiscali.it) – [andrea.mariani2@geopec.it](mailto:andrea.mariani2@geopec.it)*

*Documentazione fotografica*  
*Lotto 1*  
*(Foglio 6 – particella 814 sub 501 - 503 )*

*Esecuzione Immobiliare R.G. N° 357/15*





































## CITTA' DI NETTUNO

PROVINCIA DI ROMA

Codice Fiscale 02910820584 - Partita I.V.A. N. 01133581007  
Viale G. Matteotti, 37 00048 - NETTUNO (RM)  
www.comune.nettuno.roma.it

### AREA URBANISTICA ED ASSETTO DEL TERRITORIO

- Sportello Unico dell'Edilizia - tel. 0698889433/434 - Via Scipione Borghese snc - email ufficio.urbanistica@comune.nettuno.roma.it

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 49 /2007

PRATICA EDILIZIA N. 10104

#### IL DIRIGENTE

VISTA l'istanza presentata in data 15/12/2004 dalla Sig.ra [REDACTED] nata a Roma il 12/12/1966 residente in Nettuno via Taormina n.12 con il n. C.M.L. STN 02182/10014 con la quale chiede il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione di due fabbricati bifamiliari da erigersi in località Piscina Cardillo, su terreno distinto in catasto al foglio 6 part.lla 17/ 154/ 149 e 34, il tutto come da grafico allegato;

VISTO il progetto allegato alla domanda stessa, redatto dal tecnico Massimo Palmero;

VISTA la determina dirigenziale prot. n.3641 del 10/02/2005;

VISTA la nuova istanza pervenuta in data 22/01/2007 prot.n. 1790 dal Sig. [REDACTED] con sede in Roma in via della Pisana n.1036, nella persona dell'Amministratore Unico Sig. [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di nuova proprietaria del terreno di cui sopra, richiede che venga rilasciato il permesso di costruire per predetti interventi edilizi, alla [REDACTED] r.l. nella persona dell'Amministratore Unico sopra nominato, il tutto come da nuovi grafici allegati;

VISTA l'autocertificazione di conformità alle norme igienico sanitarie a firma del tecnico sopra nominato;

VISTO il titolo di proprietà del 12/01/2007 Nota [REDACTED]

CONSIDERATO che con deliberazione di Consiglio Comunale n.31 dell'8 novembre 2005, esecutiva a termini di legge, è stato dato corso alla soppressione della commissione comunale per l'edilizia e sono state attribuite a quest'area le funzioni sostitutive relative;

ACCERTATO che, in base all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, i lavori in questione sono soggetti al versamento del contributo di costruzione nella misura di €. 18.392,78, così suddiviso:

per urbanizzazione primaria €. 5.755,49 -

per urbanizzazione secondaria €. 4.016,02 -

per costo di costruzione €. 8.621,28 -

CHE con bolletta 127 del 26/01/2007 rilasciata dal Servizio Economato di questa Amministrazione è stata versata la somma di €. 2.156,00 pari al 25% del costo di costruzione, che la rimanente somma dovrà essere versata come per Legge entro 60 giorni dalla data di fine lavori;

CHE la somma di €. 9.771,51 quale contributo per l'urbanizzazione primaria e secondaria, dovrà essere corrisposta in quattro rate semestrali e precisamente:

€. 2.442,87 = in data 31/01/2007; [REDACTED]

€. 2.442,87 = in data 31/07/2008;

€. 2.442,87 = in data 31/01/2008;

€. 2.442,87 = in data 31/07/2008;

VISTO l'atto d'obbligo sottoscritto in data 31/01/2007 registrato a Roma il 1°/02/2007, rep. 18865 con il quale la Società richiedente si impegna nei modi e nei tempi al versamento delle somme dovute;

VISTE le polizze fidejussorie n. 1716557 e n.1716559 a garanzia degli oneri di cui sopra emesse dalla COFACE Assicurazioni.

VISTO la legge urbanistica 17 agosto 1942 n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTO lo statuto comunale;

VISTO il D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTO il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTO il Regolamento Edilizio Comunale e gli strumenti urbanistici vigenti e le relative N.T.A.;

*[Handwritten signature]*





## CITTA' DI NETTUNO

PROVINCIA DI ROMA

Codice Fiscale 02910820584 - Partita I.V.A. N. 01133581007  
Viale G. Matteotti, 37 00048 - NETTUNO (RM)  
www.comune.nettuno.roma.it

### AREA URBANISTICA ED ASSETTO DEL TERRITORIO

- Sportello Unico dell'Edilizia - tel. 0698889433/434 - Via Scipione Borghese snc - email ufficio.urbanistica@comune.nettuno.roma.it

RILASCIA IL

### PERMESSO DI COSTRUIRE

Alle SpA AURORA r.l. nella persona dell'Amministratore Unico Sig. GIUSEPPE FAUSTO sopra generalizzato ad eseguire i lavori di cui in premessa secondo gli allegati grafici di progetto e, comunque, nel rispetto di leggi, regolamenti vigenti, condizioni e prescrizioni tutte contenute nella presente e negli atti che, allegati ad essa, ne fanno parte integrante.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 15 comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni, i lavori permessi devono avere effettivo inizio entro un anno dalla data del presente atto ed essere ultimati entro il termine di tre anni dalla data di inizio lavori.

La eventuale tinteggiatura esterna dovrà essere concordata con lo scrivente ufficio.

Il presente atto viene pubblicato in ottemperanza al disposto dell'art. 20 comma 7 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni e vuole, comunque, fatti salvi e rispettati i diritti dei terzi.

Si avverte che contestualmente all'inoltro della comunicazione di inizio dei lavori dovrà essere presentato il D.U.R.C. (Documento Unico di Regolarità Contabile) della ditta cui saranno appaltati i lavori in argomento, pena la conseguente sospensione del presente titolo abilitativo, salvo che i lavori non vengano eseguiti da lavoratori autonomi senza dipendenti.

Copia del presente provvedimento, unito alla copia dell'allegato grafico, dovrà essere tenuta presso la sede dei lavori cui si fa riferimento ed essere esibita agli organi comunali nelle loro funzioni di controllo.

Dalla Residenza Municipale

20 FEB 2007



IL DIRIGENTE AREA URBANISTICA  
Ing. Alessandro QUATRINI

[REDACTED]

[REDACTED]



**CITTA' DI NETTUNO**  
PROVINCIA DI ROMA  
Codice Fiscale 02910820584 - Partita I.V.A. N. 01133581007  
Viale G. Matteotti, 37 00048 - NETTUNO (RM)  
**AREA URBANISTICA ED ASSETTO DEL TERRITORIO**  
Via Scipione Borghese snc

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **49/2007 - V.C.O./2007**

PRATICA EDILIZIA N. **10104**

**IL DIRIGENTE**

*VISTO* il Permesso di Costruire n.49/2007 rilasciato in data 21/02/2007, per la realizzazione di due fabbricati per civile abitazione, sito in località "Piscina Cardillo";

*Vista* la domanda avanzata in data 22/05/2007 prot. N.11725 dal [redacted] residente in Roma Via della Pisana, in qualità di Amministratore Unico della [redacted] con la quale chiedeva l'approvazione dei nuovi grafici di progetto relativi alla variante in corso d'opera al Permesso di costruire n.49/2007 del 21/02/2007, secondo il grafico allegato;

*VISTO* il progetto allegato alla domanda stessa, redatto dall'[redacted]  
*CONSIDERATO* che con deliberazione di consiglio comunale n.31 dell'8 novembre 2005, esecutiva a termini di legge, è stato dato corso alla soppressione della commissione comunale per l'edilizia e sono state attribuite a quest'area le funzioni sostitutive relative;

*VISTA* la propria determina emessa ed inoltrata con prot. n.24577 del 14/11/2007;

*ACCERTATO* che, in base all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, i lavori della variante in questione non sono soggetti al versamento del contributo di costruzione, in quanto già precedentemente versato;

*VISTA* la legge urbanistica 17 agosto 1942 n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

*VISTO* lo statuto comunale;

*VISTO* il D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e successive modificazioni ed integrazioni;

*VISTO* il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni;

*VISTI* il Regolamento Edilizio Comunale e gli strumenti urbanistici vigenti e le relative N.T.A.;

**approva i nuovi grafici e rilascia la V.C.O. al  
PERMESSO DI COSTRUIRE N. 49/2007**

alla [redacted] s.p.a., per l'aumento di una unità immobiliare, secondo gli allegati grafici di progetto e, comunque, nel rispetto di leggi, regolamenti vigenti, condizioni e prescrizioni tutte contenute nella presente e negli atti che, allegati ad essa, ne fanno parte integrante, fermo restando tutte le condizioni di cui all'originario permesso di costruire.

Il presente atto viene pubblicato in ottemperanza al disposto dell'art. 20 comma 7 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni e vuole, comunque, fatti salvi e rispettati i diritti dei terzi.

Copia del presente provvedimento, unito alla copia dell'allegato grafico, dovrà essere tenuta presso la sede dei lavori cui si fa riferimento ed essere esibita agli organi comunali nelle loro funzione di controllo.

Dalla Residenza Municipale, addì

/vv

BOLL. N. 8634/2007

**IL DIRIGENTE DELL'AREA URBANISTICA**  
Ing. Alessandro QUATRINI

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



# CITTÀ DI NETTUNO

PROVINCIA DI ROMA

Codice Fiscale 02910820584 - Partita I.V.A. N. 01133581007

Viale G. Matteotti, 37 00048 - NETTUNO (RM) [www.comune.nettuno.roma.it](http://www.comune.nettuno.roma.it) - TEL. 06 988891

AREA URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

via Scipione Borghese s.n.c. fax 06/98889440 e-mail: [ufficio.urbanistica@comune.nettuno.roma.it](mailto:ufficio.urbanistica@comune.nettuno.roma.it)

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 232 / 2010

POSIZ. 10104

## IL DIRIGENTE

VISTA la domanda avanzata in data 27.04.2010 prot. 18347 della sig.ra **BATTI ANN** in qualità di amministratrice della **SOC. ALTA IMMOBILIARE s.r.l.** con sede in Roma via della Pisana 1036, tesa ad ottenere il permesso di costruire per il recupero del sottotetto dei villini, siti sul terreno in via Nettuno Velletri, distinto in Catasto al fg. 6 p.lle 17-154-149-34, secondo grafico allegato;

VISTA la relazione Tecnica a firma dell'Arch. **GENTILE RUGGIERO**;

VISTA la necessaria documentazione depositata;

VISTI i relativi titoli di proprietà;

CONSIDERATO che con deliberazione di Consiglio Comunale n.31 dell' 8 novembre 2005, esecutivo secondo la legge, è stato dato corso alla soppressione della Commissione Comunale per l'Edilizia e sono state attribuite a quest'area le funzioni sostitutive relative.

VISTA la determina dirigenziale prot. 26175 del 24.06.2010;

DATO ATTO che per effetto dell'art.16 del D.Lgs n.301 del 27.12.2002 e del D.L. 24.6.2003 n.147, il rilascio del Permesso di Costruire comporta la corresponsione del contributo di costruzione pari a € 1.763,69;

CHE con bonifico n. 3202347 del 01.07.2010 rilasciato dalla BANCA POPOLARE DEL LAZIO e' stata versata la somma di cui sopra;

VISTO il Testo Unico Enti Locali D.Lgs 267/2000;

VISTO il DPR 6.6.2001 n.380;

VISTO il D.Lgs 27.12.2002 n.301;

VISTO il Regolamento Edilizio Comunale e gli strumenti urbanistici vigenti e le relative N.T.A.;

RILASCIATA IL

## PERMESSO DI COSTRUIRE

Alla sig.ra **BATTI ANN** in qualità di amministratrice della **SOC. ALTA IMMOBILIARE s.r.l.** ai fini urbanistici, secondo gli allegati grafici di progetto che formano parte integrante e sostanziale del presente permesso, nel rispetto delle leggi, regolamenti, prescrizioni e condizioni contenute negli atti citati in premessa.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 15 comma due del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni, i lavori permessi devono avere effettivo inizio entro un anno dalla data del presente atto ed essere ultimati entro il termine di tre anni dalla data d'inizio lavori.

Il presente atto è pubblicato in ottemperanza al disposto dell'art. 20 comma sette del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni e vuole, in ogni caso, fatti salvi e rispettati i diritti dei terzi.

Si avverte che contestualmente all'invio della comunicazione di inizio dei lavori dovrà essere presentato il D.U.R.C. (Documento Unico di Regolarità Contabile) della ditta cui saranno appaltati i lavori in argomento, (ed ottemperare al disposto di cui alla legge 1086/71 e s.m.i.), pena la conseguente sospensione del presente titolo abilitativo, salvo che i lavori non siano eseguiti da lavoratori autonomi senza dipendenti.

Copia del presente provvedimento, unito alla copia dell'allegato grafico, dovrà essere tenuta presso la sede dei lavori cui si fa riferimento ed essere esibita agli organi comunali nelle loro funzioni di controllo.

AMC / pm

Nettuno li \_\_\_\_\_

Boll. 4101 / 2010

12 LUG. 2010



IL DIRIGENTE  
Arch. Roberto CAPOCACCIA

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



STUDIO TELIACO

Ing. GAETANO PERA

Via Casilina 561 - 00177 Roma - Tel. 06/49412333 - 06/49412334

E-mail: stam@studioteiaco.it - info@studioteiaco.it

Roma *20/07/2010*

Allo Sportello Unico dell'Edilizia  
Area Urbanistica ed Assetto del Territorio  
Della Città di Nettuno  
Presso Centro commerciale "Le Vele"  
Via Scipione Borghese – 00048 Nettuno

**Oggetto: Dichiarazione Fine Lavori** – Località Piscina Cardillo – Nettuno (RM) - Permesso di costruire n. 232/2010 del 12/07/2010, **posizione edilizia n. 10104.**

Il sottoscritto **Ing. Gaetano Pera**, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma con il n. A-20411, con studio in Roma, Via Casilina n. 561, in qualità di Direttore dei Lavori di cui al Permesso di Costruire n. 232/2010 del 12/07/2010,

#### DICHIARA

- Che in data odierna sono terminati i lavori relativi al Permesso di Costruire n. 232/2010 del 12/07/2010.
- Che l'intervento realizzato è conforme al Permesso di Costruire n. 232/2010 del 12/07/2010, con la sola esclusione della mancata apertura delle finestre previste al piano sottotetto dei due locali servizio del villino bifamiliare nonché dei due abbaini nel medesimo edificio bifamiliare così come meglio indicato nella variante non sostanziale redatta ai sensi dell'art 22 comma 2 DPR 380/01 allegata alla presente.
- Che durante la realizzazione dei lavori sono stati osservati da parte dell'impresa esecutrice tutti gli obblighi imposti dalla normativa vigente in materia di sicurezza del lavoro e in materia di contribuzione del lavoro.
- Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 24 del DPR 380/2001, comunica inoltre che gli interventi eseguiti non hanno influito sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, dell'edificio oggetto di intervento.
- Per le motivazioni suddette COLLAUDA tutte le opere eseguite

In fede

Dott. ing. Gaetano pera

Si allega alla presente progetto di variante non sostanziale ai sensi dell'art 22 comma 2 DPR 380/01 in triplice copia



---

STUDIO TECNICO

**Geom. ANDREA MARIANI**

Via Clemente Cardinali, 14 / 20 – C.A.P. 00049 – VELLETRI (Rm)  
tel. 06/9632619 fax. 06/83509007 – cell. 347/86 00 629.

---

## TRIBUNALE DI VELLETRI

**Procedimento esecutivo RGE: 357/15. ;**

**Creditore procedente: Banco Popolare soc. coop ;**

**Esecutato: Alfa Immobiliare s.r.l.**

**Prossima Udiienza: 08/11/2016;**

**OGGETTO: Richiesta proroga per l'invio alle parti ed il deposito dell'alaborato peritale.**

Il sottoscritto Geom. ANDREA MARIANI, C.F. : MRN NDR 72R14L 719X; iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Roma al n. 8625 ; per incarico ricevuto dal Tribunale di Velletri, relativo procedimento esecutivo di cui in epigrafe; data la complessità delle operazioni peritali svolte, vista anche la notevole consistenza dei beni pignorati; si **chiede la proroga dei termini per aver depositato ed inviato alle parti l'elaborato peritale oltre i termini previsti.**

Con osservanza,

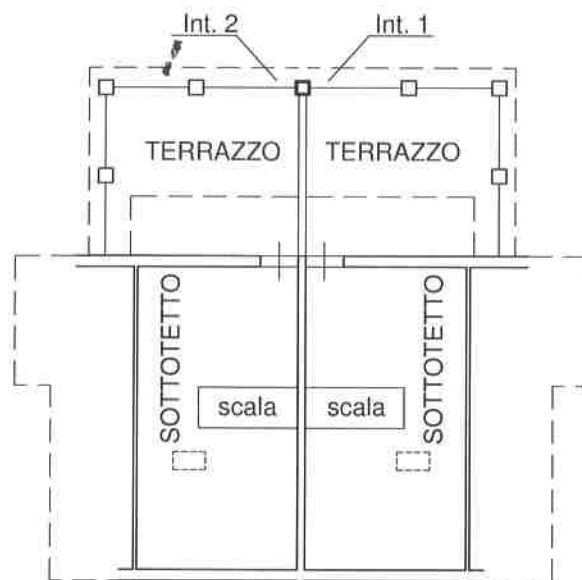
Velletri, 04/11/2016

*(Geom. Andrea Mariani)*



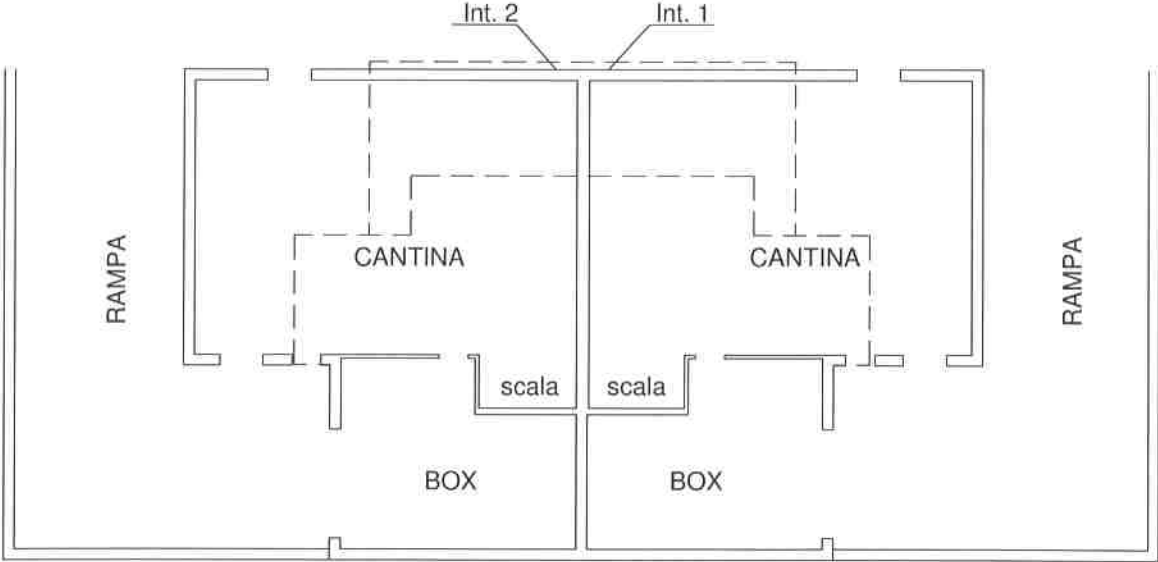
REDACTED

PIANO PRIMO - SCALA 1:100





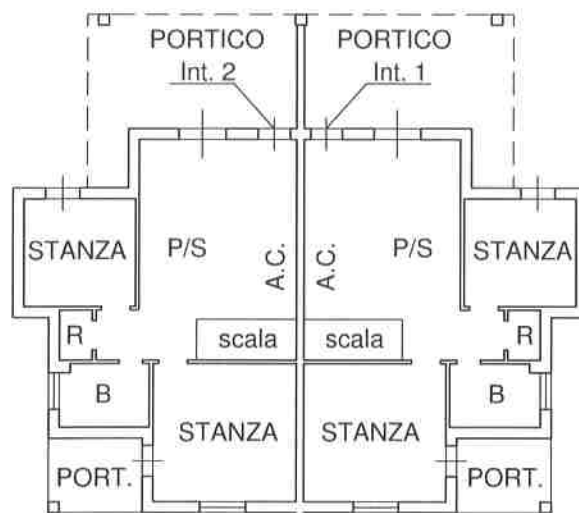
PIANO INTERRATO - SCALA 1:100





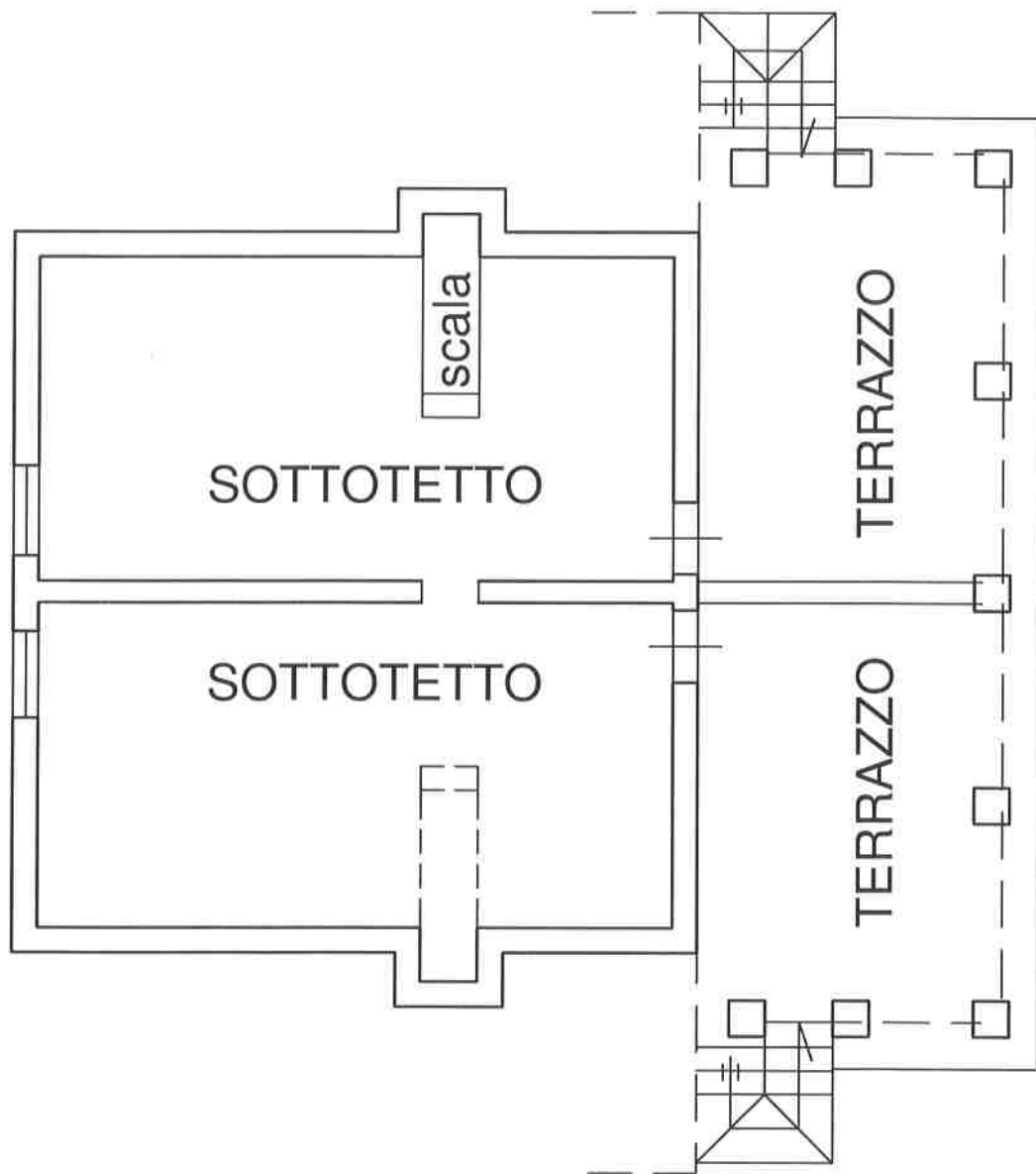


PIANO TERRA - SCALA 1:100



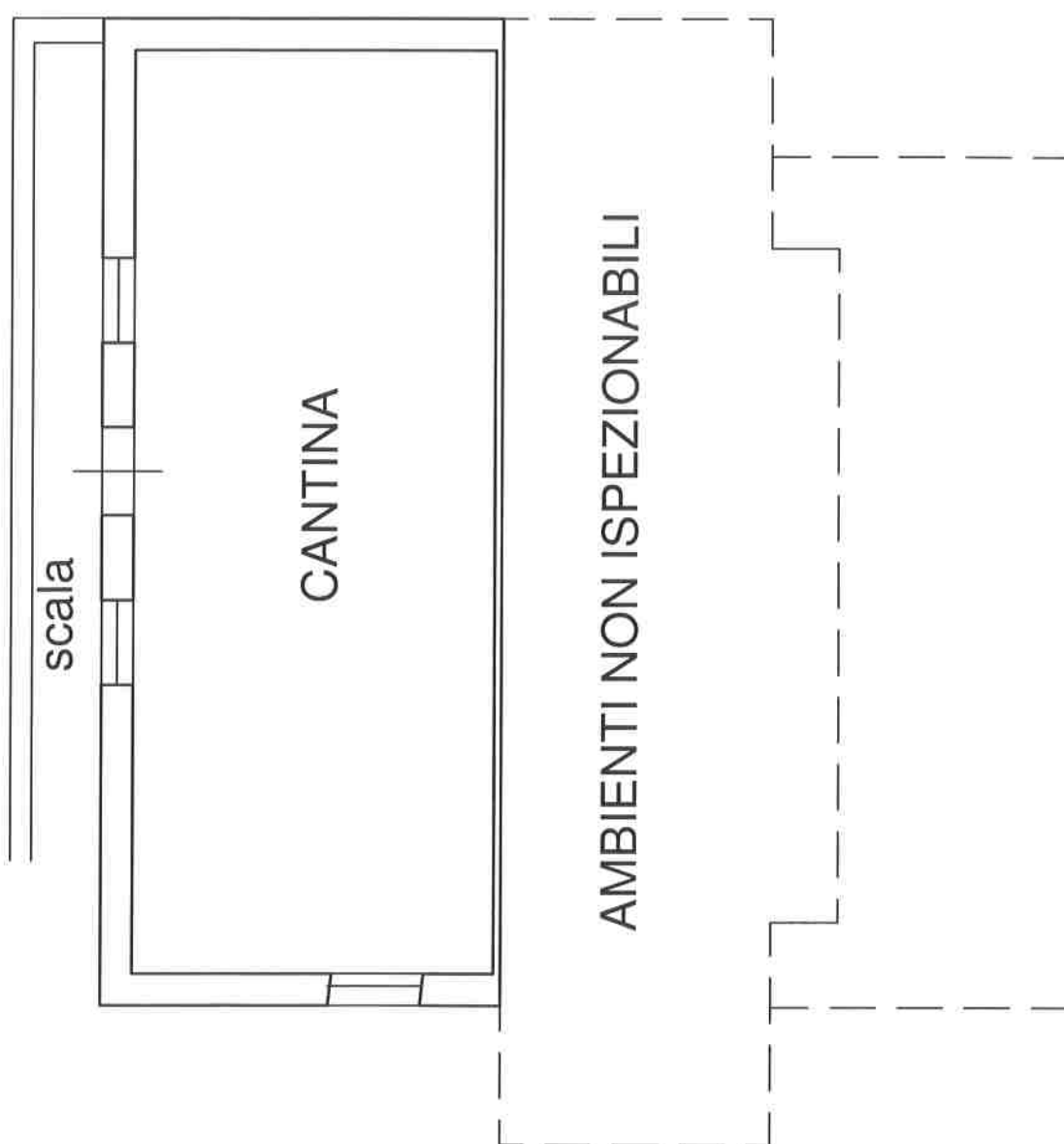


# PIANO PRIMO - scala 1:100



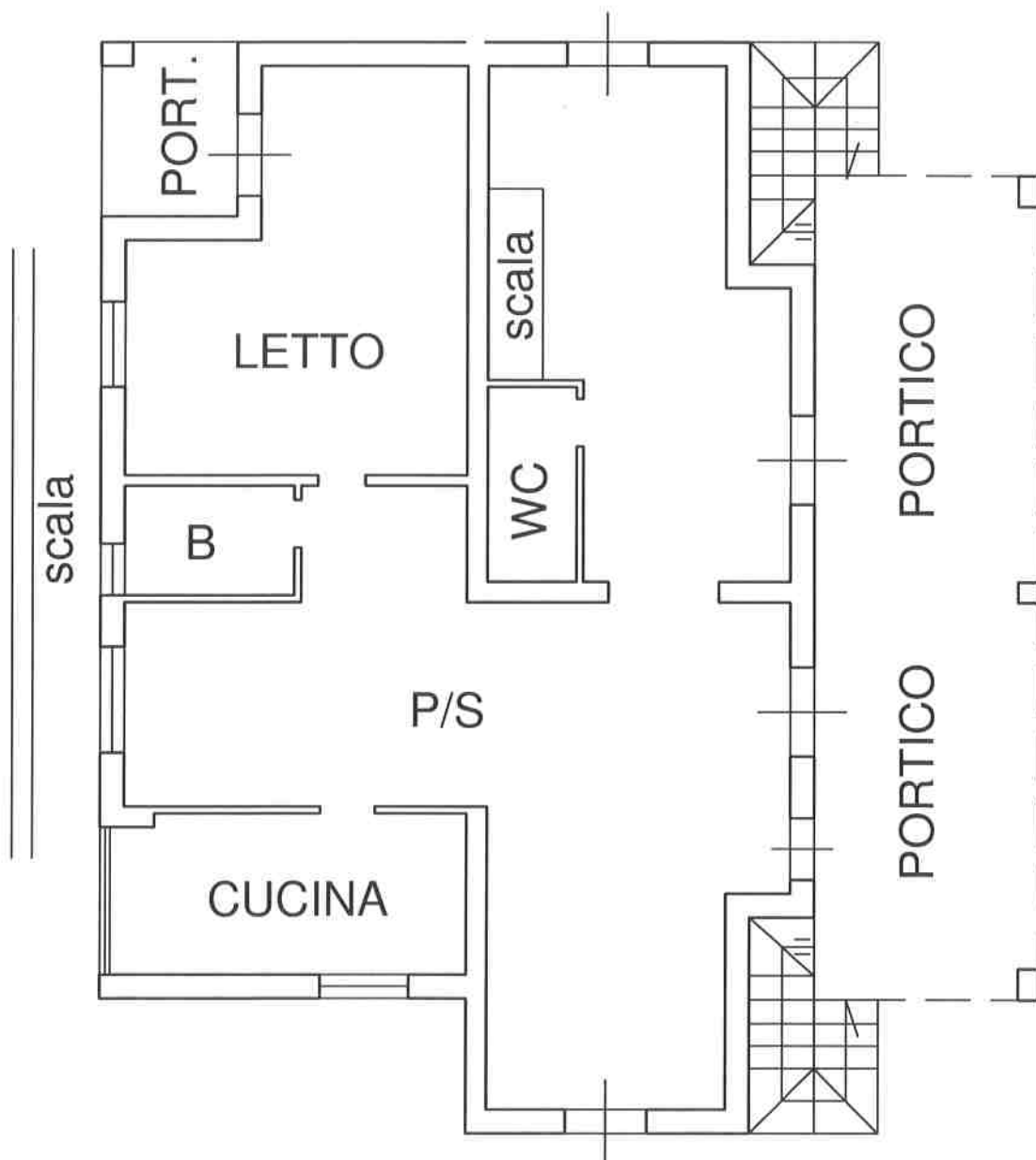


# PIANO INTERRATO - scala 1:100





# PIANO TERRA - scala 1:100







---

STUDIO TECNICO

**Geom. ANDREA MARIANI**

Via Clemente Cardinali, 14 / 20 – C.A.P. 00049 – VELLETRI (Rm)  
tel. 06/9632619 fax. 06/83509007 – cell. 347/86 00 629.

---

## TRIBUNALE DI VELLETRI

Procedimento esecutivo RGE: 357/15 ;

Creditore procedente: Banco Popolare – Soc. Coop. ;

Esecutario: **ALTA IMMOBILIARE S.R.L.**

Prossima Udienza: 08/11/2016.

**OGGETTO:** integrazione allegati (parte prima).

Il sottoscritto **Geom. ANDREA MARIANI**, C.F. : MRN NDR 72R14L 719X; iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Roma al n. 8625 ; per incarico ricevuto dal Tribunale di Velletri, integra in allegato alla presente i seguenti allegati all'elaborato peritale:

- documentazione fotografica.

Con osservanza,

(Geom. Andrea Mariani)





*STUDIO TECNICO*  
*Geom. ANDREA MARIANI*  
*Via Clemente Cardinali, 14 e 20 – c.a.p. 00049 Velletri RM*  
*Tel. 06 9632619 – Fax. 06 83 50 90 07*  
*E mail: [geom.mariani@tiscali.it](mailto:geom.mariani@tiscali.it) – [andrea.mariani2@geopec.it](mailto:andrea.mariani2@geopec.it)*

*Documentazione fotografica*  
*Lotto 2*  
*(Foglio 6 – particella 814 sub 502 - 504 )*

*Esecuzione Immobiliare R.G. N° 357/15*



































*STUDIO TECNICO*  
*Geom. ANDREA MARIANI*  
*Via Clemente Cardinali, 14 e 20 – c.a.p. 00049 Velletri RM*  
*Tel. 06 9632619 – Fax. 06 83 50 90 07*  
*E mail: [geom.mariani@tiscali.it](mailto:geom.mariani@tiscali.it) – [andrea.mariani2@geopec.it](mailto:andrea.mariani2@geopec.it)*

*Documentazione fotografica*  
*Lotto 3*  
*(Foglio 6 – particella 815 )*

*Esecuzione Immobiliare R.G. N° 357/15*

























































Accesso da Via Velletri/Nettuno n. 169



Area di transito e manovra su particelle non oggetto di pignoramento



