

TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE : DOTT. RICCARDO AUDINO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 148 / 10

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Fabrizio Fantozzi



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consulente Tecnico d'Ufficio : geom. Fabrizio Fantozzi - Velletri

Sommario:

Schema riepilogativo

1. Premessa.....	pag. 1
2. Accertamento ex art. 567 cod.proc.civ.....	pag. 1
3. Elenco formalità pregiudizievoli.....	pag. 3
4. Descrizione immobile pignorato.....	pag. 4
5. Conformità dati attuali del bene con dati del pignoramento.....	pag. 7
6. Dati catastali attuali.....	pag. 7
7. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico.....	pag. 8
8. Regolarità edilizia ed urbanistica.....	pag. 9
9. Formazione lotti.....	pag. 10
10. Quota pignorata dell'immobile e divisibilità.....	pag. 10
11. Disponibilità dell'immobile.....	pag. 11
12. Provvedimento assegnazione casa coniugale.....	pag. 11
13. Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.....	pag. 12
14. Vincoli o oneri di natura condominiale.....	pag. 12
15. Diritti demaniali o usi civici.....	pag. 12
16. Valutazione dell'immobile.....	pag. 13
17. Schema riassuntivo perizia.....	pag. 15
18. Riepilogo per bando d'asta LOTTO N. 1	pag. 18
19. Riepilogo per bando d'asta LOTTO N. 2	pag. 21
20. Riepilogo commerciale per la pubblicità LOTTO N. 1	pag. 18
21. Riepilogo commerciale per la pubblicità LOTTO N. 2	pag. 21
22. Indice degli allegati.....	pag. 22

TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ES. IMM. N. 148/10 R.G.E.I.

promossa da

contro

Giudice dell'Esecuzione:

Dott. RICCARDO AUDINO

Premesso che il sottoscritto geom. Fabrizio Fantozzi con studio in Velletri vicolo dell'Oro n. 3, con provvedimento dell'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, in data 13/12/2010 veniva nominato Esperto nella procedura in epigrafe e dopo aver prestato giuramento ripetendo la formula di rito, così risponde ai seguenti:

QUESITO N. 1

VERIFICA DOCUMENTAZIONE

- 1) *verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 - 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del DPR. 6 giugno 2001, n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*

dalla certificazione in atti si rileva:

A) Atto di pignoramento trascritto il **29/04/2010** al n. 15579 di formalità

a favore:

contro:

B) Certificato notarile del Notaio Edmondo Maria Capecelatro di Velletri dove sono riportati i risultati delle visure catastali e dei registri immobiliari.

C) Relazione preliminare dell'Avv. Carolina Mammucari dalla quale si rileva che la procedura esecutiva appare regolare (vedi allegato n. 1).

Dai suddetti atti si rileva che gli immobili pignorati sono così individuabili:

- Intera proprietà di unità abitativa e un locale autorimessa in Comune di Nettuno (Rm), via della Spadellata s.n.c., censiti al N.C.E.U. al foglio 1, particella n. 1583 sub 54 e sub 511
- Intera proprietà di appezzamento di terreno in Comune di Nettuno (Rm), località Zucchetti, via Collepardo, censito al N.C.T. al foglio 11, particella 878;

TITOLI DI PROPRIETA'

In senso cronologico nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (29/04/2010) risultano i seguenti proprietari:
relativamente a:

LOTTO N. 1

(appartamento e posto auto scoperto)

- Intera proprietà di unità abitativa e un locale autorimessa in Comune di Nettuno (Rm), via della Spadellata s.n.c., censiti al N.C.E.U. al foglio 1, particella n. 1583 sub 54 e sub 511

- 1) _____ nato a _____
proprietario sino al 19/01/1990
del terreno distinto nel catasto di Nettuno al foglio 1 con le particelle 1315, 1316 e 1317;
- 2) _____ nata ad _____
_____ nato ad _____
_____ nato a _____
proprietari dal 19/01/1990 sino al 25/09/2003,
del terreno distinto nel catasto di Nettuno al foglio 1 con le particelle 1315, 1316 e 1317
per successione denuncia n. 51/55 trascritta il 03/06/1991 al n. 16550 di formalità ed atto di
divisione a rogito Notaio Giuseppa Grosso di Anzio del 20/12/1995, rep. n. 13445, trascritto il
12/01/1996 ai n.ri 928 e 929 di formalità;
- 3) _____ con sede in _____
proprietaria dal 25/09/2003 sino al 13/11/2007
del terreno distinto nel catasto di Nettuno al foglio 1 con le particelle 1315, 1316 e 1317 (sul
quale ha poi edificato il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati) a seguito di
atto di compravendita del Notaio Raffaele Casertano di Guidonia Montecelio del
25/09/2003, rep. n. 35245, trascritto il 30/09/2003 ai n.ri 29208, 29209 e 29210 di formalità;
- 4) _____ nato a _____
proprietario dal 13/11/2007

degli immobili pignorati, in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita a rogito del Notaio Raffaele Casertano di Guidonia Montecelio del 13/11/2007 rep. n. 57790 trascritto il 04/12/2007 al n. 46422 di formalità (vedi allegato n. 2).

Relativamente a:

LOTTO N. 2

(terreno)

- Intera proprietà di appezzamento di terreno in Comune di Nettuno (Rm), località Zucchetti, via Collepardo, censito al N.C.T. al foglio 11, particella 878;

- 1) _____ nata a _____
proprietaria da oltre il ventennio sino al 21/11/2005
del terreno distinto nel catasto di Nettuno al foglio 11 con la particella 878, in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Giambattista Ghi del 23/01/1970 rep. n. 16370, trascritto il 21/02/1970 al n. 12040 di formalità;
- 2) _____ con sede in _____
proprietaria dal 21/11/2005 sino al 13/11/2007
del terreno distinto nel catasto di Nettuno al foglio 1 con la particella 878 a seguito di atto di compravendita del Notaio Raffaele Casertano di Guidonia Montecelio del 21/11/2005, rep. n. 49400, trascritto il 24/11/2005 al n. 44757 di formalità;
- 3) _____ to a _____
proprietario dal 13/11/2007
dell'immobile pignorato, in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita a rogito del Notaio Raffaele Casertano di Guidonia Montecelio del 13/11/2007 rep. n. 57790 trascritto il 04/12/2007 al n. 46422 di formalità (vedi allegato n. 2).

Pertanto **vi è continuità delle trascrizioni per il ventennio.**

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- 1) a carico della _____ con sede in Roma
per il periodo dal 30/09/2003 sino al 04/12/2007
Iscrizioni: Ipoteca iscritta il 13/11/2004 reg. part. 16434 a favore della _____
_____ on sede in Roma, per €.
1.800.000,00, di cui €. 900.000,00 per capitale, a garanzia di un
mutuo concesso dalla suddetta _____ on atto a rogito del Notaio _____

Raffaele Casertano di Guidonia Montecelio l'11/11/2004, rep.

n. 42901: non risulta annotato alcun atto di frazionamento del mutuo.

2) a carico di _____ nato a _____
per il periodo **dal 04/12/2007** sino **al 29/04/2010** (trascrizione del pignoramento)
Trascrizioni: **Pignoramento** trascritto **il 29/04/2010** reg. part. n. 15579 a favore
di _____ on sede in _____

QUESITO N. 2

**DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE
PIGNORATO**

2) *descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

a seguito dei continui, numerosi e vani accessi, nonché a seguito dell'accesso avvenuto in data 04 gennaio 2012 (vedi allegato n. 3) dopo aver inviato raccomandate a.r. in data 05/05/2011, 26/05/2011 e 22/12/2011 nonché telegramma in data 16/05/2011 all'esecutato, dopo essere stato autorizzato all'ausilio della Forza Pubblica ed avere avvisato il competente Commissariato di P.S. di Anzio (peraltro non intervenuto a seguito di disponibilità dell'esecutato comunicata telefonicamente al C.T.U. il 03/01/2012), il sottoscritto è ora in grado di procedere alla descrizione degli immobili pignorati.

LOTTO N. 1

(appartamento e posto auto scoperto)

Trattasi della piena proprietà di un appartamento articolato su due livelli collegati tra di loro da scala interna, facente parte di un edificio per civile abitazione denominato "A", sito in Nettuno (Rm) via Taglio delle Cinque Miglia 29/A (già via della Spadellata s.n.c.), posto ai piani secondo e terzo - interno 10, con annesso posto auto n. 10 al piano terra, ubicato a circa Km. 1,300 dalla via Nettunense, a ridosso del confine con i Comuni di Anzio (Rm) ed Aprilia (Lt), in zona periferica abbastanza edificata provvista però di pochi negozi.

Dati Catastali:

l'immobile risulta così censito nel Catasto Fabbricati di Nettuno;



L'appartamento è distinto al foglio 1 particella 1583 sub 54, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 2,5, Rendita di Euro 374,43 mentre il posto auto scoperto è distinto al foglio 1 particella 1583 sub 511 categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 13, Rendita di Euro 61,77;

Confini:

L'appartamento risulta confinante con appartamenti intt. 9/A ed 11/A, distacchi condominiali, mentre il posto auto scoperto risulta confinante con i posti auto nn. 9 e 11, con spazio di manovra, salvo altri e più aggiornati confini;

Consistenza:

L'appartamento è così composto:

PIANO SECONDO

- soggiorno con angolo cottura	mq. 16,41
- letto	mq. 13,79
- disimpegno	mq. 1,37
- bagno	mq. 4,50
per una superficie netta residenziale di	mq. 36,07

- altezza interna mt. 2,70;

- veranda	mq. 27,34
- veranda	mq. 27,34
- balcone	mq. 20,57

PIANO TERZO

- terrazzo	mq. 134,26
------------	------------

Il posto auto scoperto è così composto:

PIANO TERRA

- posto auto scoperto	mq. 10,20
-----------------------	-----------

(vedi allegato elaborato grafico delle opere allo stato attuale redatto sulla base della planimetria catastale).

L'immobile ha la seguente superficie commerciale, calcolata secondo la norma UNI 10750:2005 ed il D.P.R. n. 138/98 allegato C:

Piani	Superficie mq.	Coef.	Sup. Commerciale mq.
Secondo (residenziale)	39,67	1,00	39,67
Secondo (due verande)	54,68	0,60	32,80
Secondo (balcone)	20,57	0,25	5,14
Terzo (terrazzo)	134,26	0,25	33,56
Terra (posto auto scoperto)	10,20	0,30	3,06
TOTALE Sup. Commerciale			114,23

Millesimi di parti comuni:

Tabella A Proprietà Generale **88,564** (per l'appartamento) e **1,692** (per il posto auto scoperto);

Tabella A1 Androne e proprietà particolare scala A **183,749**;

Tabella B1 Scala A **268,463**;

Tabella A3 Terrazzo appartamento int. 10/A **582,979**;

Tabella A8 Copertura Terrazzo appartamento int. 10/A **374,47**.

CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE

(vedi foto dal n. 1 al n. 28)

L'edificio di cui è porzione l'immobile pignorato (appartamento) risulta essere costruito in cemento armato con copertura a terrazzo.

L'appartamento presenta le seguenti finiture interne ed esterne:

- pavimento in monocottura, rivestimenti ceramici nel servizio igienico e nell'angolo cottura;
- le pareti interne ed i soffitti risultano tinteggiati;
- le pareti esterne sono tinteggiate;
- gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato mentre il portoncino d'ingresso è blindato;
- gli infissi esterni sono in legno e vetri protetti da persiane;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto videocitofonico;
- impianto idrico sottotraccia;
- impianto termico autonomo;
- impianto fognante del tipo civile.

Le condizioni generali e di manutenzione dell'immobile, avuto riguardo sia alle strutture sia alle rifiniture interne ed esterne, sono **buone**.

LOTTO N. 2

(terreno)

(vedi foto dal n. 29 al n. 32)

Prima di procedere alla descrizione dell'immobile pignorato si deve precisare che la consistenza del terreno può essere stata modificata nella sua originaria consistenza catastale, non avendo rilevato apposizioni di termini lapidei che delimitano in modo certo la proprietà.

Pertanto la superficie del lotto di vendita sarà riferita alla consistenza catastale riportata nella visura e nell'atto di proprietà, **avendo presente** che la stessa potrebbe non coincidere con la reale.

Appare chiaro che l'esatta delimitazione del lotto di vendita a seguito di dettagliato rilievo strumentale ovvero la ricostruzione della particella catastale sui luoghi potrebbe comportare controversie con i confinanti.

Trattasi quindi della piena proprietà di un appezzamento di terreno pianeggiante di mq. 607 sito nel Comune di Nettuno (Rm) ed ubicato in via Colleparado s.n.c. all'interno del Consorzio Zucchetti.

Detto terreno è infestato da erbacce che non permettono l'accesso allo stesso.

Risulta privo di coltivazioni, in parte delimitato da recinzione in paletti di cemento e rete metallica.

Dati Catastali:

l'immobile risulta così censito nel Catasto Terreni di Nettuno;
il terreno

è distinto al foglio 11 particella 878 di are 06 ca 07 (mq. 607) qualità vigneto, classe 1, reddito dominicale euro 11,76 e reddito agrario euro 7,84, catastalmente intestato all'esecutato per la piena proprietà.

Destinazione Urbanistica:

Tutto il terreno pignorato ricade, dal vigente P.R.G., in Zona S/1, territoriale omogenea di tipo "E", secondo il disposto D.I. 02 Aprile 1968 - n. 1444, con il conseguente obbligo dell'osservanza dell'indice di 0,03 mc./mq., sottoposto alla normativa della Legge Regionale n. 38 del 22/12/1999 e successiva Legge Regionale n. 8 del 17/03/2003, per quanto attiene alla regolamentazione del regime edificatorio in zone agricole, pertanto attualmente non edificabile.

Confini:

il terreno confina con via Colleparado, con le particelle 877, 879 e 1380 tutte dello stesso foglio 11, salvo altri e più aggiornati confini.

QUESITO N. 3
PIGNORAMENTO CHE IDENTIFICA
L'IMMOBILE

3) *accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Vi è conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

QUESITO N. 4
VARIAZIONI CATASTALI

C.T.U. Geom. Fabrizio Fantozzi
vicolo dell'Oro, 3 - 00049 Velletri (Rm) - tel./fax 06 9635673 - 339 2373843 - geom.fantozzi@tiscali.it

- 4) *procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

LOTTO N. 1

(appartamento e posto auto scoperto)

A seguito della denuncia di variazione catastale per la toponomastica, effettuata dal C.T.U. presso l'Agenzia del Territorio di Roma, l'immobile risulta così censito nel Catasto Fabbricati di Nettuno; l'appartamento è distinto al foglio 1 particella 1583 sub 54, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 2,5, Rendita di Euro 374,43 mentre il posto auto scoperto è distinto al foglio 1 particella 1583 sub 511 categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 13, Rendita di Euro 61,77 (vedi allegato n. 4). Si fa presente altresì che l'edificio di cui è porzione l'immobile pignorato risulta inserito in mappa distinto in catasto al foglio 1 di Nettuno particella 1583 (vedi allegato n. 5).

LOTTO N. 2

(terreno)

L'immobile risulta così censito nel Catasto Terreni di Nettuno (Rm);

il terreno

è distinto al foglio 11 particella 878 di are 06 ca 07 (mq. 607) qualità vigneto, classe 1, reddito dominicale euro 11,76 e reddito agrario euro 7,84, catastalmente intestato all'esecutato per la piena proprietà (vedi allegato n. 6).



- 5) *indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

LOTTO N. 1

(appartamento e posto auto scoperto)

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio tecnico a seguito di richiesta effettuata in data 05/05/2011 protocollo n. 13418 (vedi allegato n. 7) è risultato, secondo il vigente strumento urbanistico, che il lotto sul quale insiste l'edificio di cui è porzione l'immobile pignorato ricade in Zona "Q" - Verde privato, non riscontrando vincoli di inedificabilità assoluta.

LOTTO N. 2

(terreno)

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Nettuno a seguito di richiesta effettuata il 05/05/2011 protocollo n. 13417, è risultato che tutto il terreno pignorato ricade, dal vigente P.R.G., in Zona S/1, territoriale omogenea di tipo "E", secondo il disposto D.I. 02 Aprile 1968 - n. 1444, con il conseguente obbligo dell'osservanza dell'indice di 0,03 mc./mq., sottoposto alla normativa della Legge Regionale n. 38 del 22/12/1999 e successiva Legge Regionale n. 8 del 17/03/2003, per quanto attiene alla regolamentazione del regime edificatorio in zone agricole, pertanto attualmente non edificabile (vedi allegato n. 8).



- 6) *indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;*

LOTTO N. 1

(appartamento e posto auto scoperto)

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio tecnico e dalla documentazione dallo stesso rilasciata a seguito di richiesta effettuata in data 05/05/2011 protocollo n. 13418 (vedi allegato n. 7), è risultato che l'immobile pignorato (appartamento e posto auto scoperto) è stato realizzato in virtù del Permesso di Costruire n. 153 del 20/05/2004 e successiva variante in corso d'opera del 14/10/2005, con inizio lavori del 01/07/2004 e fine lavori del 27/06/2006, con conseguente attestato di agibilità depositato in Comune in data 18/10/2006 protocollo n. 23295, il tutto rilevabile dalla **pratica edilizia n. 9712** intestata a

Il C.T.U. fa presente che ha proceduto alla verifica di eventuali abusi edilizi presenti sia sull'appartamento che sul posto auto scoperto, facendo il riscontro tra quanto rilevato e quanto riportato sul progetto allegato alla predetta Variante del 14/10/2005, non rilevando sostanziale violazione della normativa urbanistico - edilizia.

LOTTO N. 2

(terreno)

Trattasi di terreno.

QUESITO N. 7
DIVISIBILITÀ DEI BENI

7) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa, i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene pignorato deve essere venduto in due lotti e precisamente l'appartamento, con l'annesso posto auto scoperto, sito in Nettuno (Rm) via Taglio delle Cinque Miglia 29/A (**LOTTO N. 1**) ed il terreno pianeggiante di mq. 607 sito sempre nel Comune di Nettuno (Rm) ed ubicato in via Colleparado s.n.c. all'interno del Consorzio Zucchetti (**LOTTO N. 2**).

QUESITO N. 8
PIGNORAMENTO PRO-QUOTA CON
POSSIBILITÀ DI DIVISIONE DEL BENE

8) dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall' art. 577 c.p.c. dall' art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n° 1078;

LOTTO N. 1
(appartamento e posto auto scoperto)

L'immobile risulta essere pignorato per la piena proprietà e non è divisibile in natura.

La vendita dovrà essere effettuata in unico lotto e pertanto il C.T.U. procederà alla stima dell'intero in quanto l'immobile pignorato non è comodamente divisibile, avendo presente che per comoda divisibilità deve intendersi la possibilità che l'idoneità funzionale della cosa da dividere sia conseguita con spese non rilevanti e senza pregiudicare l'originario valore economico, evitandosi altresì che il godimento del cespite frazionato sia comunque gravato da limitazioni, pesi e servitù.

LOTTO N. 2

(terreno)

L'immobile risulta essere pignorato per la piena proprietà e non è divisibile in natura.

La vendita dovrà essere effettuata in unico lotto e pertanto il C.T.U. procederà alla stima dell'intero in quanto l'immobile pignorato non è comodamente divisibile, avendo presente che per comoda divisibilità deve intendersi la possibilità che l'idoneità funzionale della cosa da dividere sia

conseguita con spese non rilevanti e senza pregiudicare l'originario valore economico, evitandosi altresì che il godimento del cèspite frazionato sia comunque gravato da limitazioni, pesi e servitù.

QUESITO N. 9
OCCUPANTI L'IMMOBILE

9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n° 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

LOTTO N. 1

(appartamento e posto auto scoperto)

Allo stato attuale l'immobile è libero.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate di Nettuno a seguito di richiesta effettuata in data 05/05/2011, non risulta l'esistenza di contratti di locazione (vedi allegato n. 9).

Dagli accertamenti eseguiti presso il Commissariato di Pubblica di Sicurezza di Anzio a seguito di richiesta effettuata in data 05/05/2011, non risultano comunicazioni ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n° 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191 (vedi allegato n. 10).

LOTTO N. 2

(terreno)

Allo stato attuale l'immobile è libero.

QUESITO N. 10
IMMOBILE OCCUPATO DAL
CONIUGE SEPARATO

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

LOTTO N. 1

(appartamento e posto auto scoperto)

Allo stato attuale l'immobile è libero.

LOTTO N. 2

(terreno)

Allo stato attuale l'immobile è libero.

QUESITO N. 11

VINCOLI

11) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

LOTTO N. 1

(appartamento e posto auto scoperto)

Non si è rilevata, dalla certificazione notarile in atti e dagli accertamenti del C.T.U., l'esistenza sul bene pignorato di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Dagli accertamenti espletati dal C.T.U. presso l'Amministratore del Condominio di via Taglio delle Cinque Miglia 29/A, a seguito di richiesta effettuata in data 01/06/2011, è risultata l'esistenza di oneri di natura condominiale ovvero debiti pregressi pari ad €. 3.382,50 che gravano a carico dell'esecutato, con intervento del predetto Condominio nella presente procedura.

Tuttavia, ai sensi e per gli effetti dell' art. 63, Disp. Att. c.c., chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Di conseguenza sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per l'anno in corso e per quello precedente, con la cronologia dal Decreto di Trasferimento.

Resterà a carico dell'acquirente la quota mensile, da versare al predetto Condominio, pari ad €. 49,26, variabile di anno in anno in funzione dei bilanci preventivo e consuntivo.

Non risultano lavori condominiali in corso.

L'Amministratore del Condominio produceva altresì copia del Regolamento di Condominio e delle Tabelle Millesimali che, per l'immobile pignorato, sono le seguenti:

Tabella A Proprietà Generale 88,564 (per l'appartamento) e 1,692 (per il posto auto scoperto);

Tabella A1 Androne e proprietà particolare scala A 183,749;

Tabella B1 Scala A 268,463;

Tabella A3 Terrazzo appartamento int. 10/A 582,979;

Tabella A8 Copertura Terrazzo appartamento int. 10/A 374,47.

(vedi allegato n. 11).

Si fa presente che nella proprietà dell'esecutato sono compresi i proporzionali diritti condominiali sulle parti del fabbricato comuni per Legge.

LOTTO N. 2

(terreno)

Non si è rilevata, dalla certificazione notarile in atti e dagli accertamenti del C.T.U., l'esistenza sul bene pignorato di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Non è stato possibile accertare l'esistenza o meno di oneri condominiali ma essendo ubicato il terreno all'interno del Consorzio Zucchetti se ne presume l'esistenza.

Tuttavia, ai sensi e per gli effetti dell' art. 63, Disp. Att. c.c., chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Di conseguenza sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per l'anno in corso e per quello precedente, con la cronologia dal Decreto di Trasferimento.



12) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

LOTTO N. 1

(appartamento e posto auto scoperto)

Il C.T.U. provvederà a determinare l'attuale valore di mercato dell'immobile innanzi descritto specificando i concreti elementi di stima assunti a sostegno.

Si procederà alla stima dello stesso determinando direttamente l'entità del valore venale tramite una comparazione tra immobili di valore venale ignoto ed immobili analoghi di prezzo noto, istituendo una serie di cui si conosca il prezzo e che siano analoghi a quelli da valutare, anche in riferimento alle dimensioni, all'esposizione, alla destinazione, al piano, all'età, alla qualità ed allo stato di conservazione, che in questo caso sono da considerarsi **buone**, oltre a valutare l'ubicazione, i servizi, i collegamenti ed il contesto ambientale, che in questo caso sono da considerarsi **scarsi**,

stabilendo un parametro di raffronto relativo allo sviluppo della superficie espressa in metri quadrati e previa applicazione di idonei coefficienti alle superfici non residenziali, considerato che il valore delle superfici residenziali, corrisponde e si identifica con il valore unitario, con coefficiente = 1,00.

Pertanto avremo:

STIMA DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO

Allo stato attuale risulta la seguente superficie commerciale: **mq. 114,23**

Onde pervenire al più probabile **VALORE DI MERCATO** dell'immobile in descrizione il sottoscritto ha operato in via sintetica, prendendo a parametro valori rilevati nella zona per immobili dello stesso tipo e destinazione, scaturiti da trasferimenti e rilevati attraverso agenzie a tale scopo preposte.

Si sono presi a parametro anche i valori correnti di mercato in riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI).

Da quanto sopra deriva che il più probabile prezzo di mercato per l'appartamento, in condizioni normali, è tale da poter essere inquadrato nella fascia che va da un minimo di €. 1.600,00 ad un massimo di €. 2.200,00 per metro quadro di superficie commerciale, al lordo delle murature d'ambito e delle tramezzature di pertinenza.

Tuttavia, per i motivi innanzi esposti ovvero valutando l'ubicazione, i servizi, i collegamenti ed il contesto ambientale, che in questo caso sono da considerarsi **scarsi**, nonché la superficie non residenziale che appare di dimensioni sproporzionate rispetto alla superficie netta interna dell'appartamento, si ritiene applicabile un valore inferiore al minimo e pari ad €. 1.500,00 /mq..

Perciò avremo:

Appartamento = €. 1.500,00 / mq

per cui :

superficie commerciale = mq. 114,23

mq. 114,23 x €. 1.500,00 / mq. = €. 171.345,00

che si arrotonda ad €. 171.000,00.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato è pari ad **€. 171.000,00** diconsi **euro centosettantunomila//00.**

LOTTO N. 2

(terreno)

Il C.T.U. provvederà a determinare l'attuale valore di mercato dell'immobile innanzi descritto specificando i concreti elementi di stima assunti a sostegno.

Si procederà alla stima dello stesso determinando direttamente l'entità del valore venale

tramite una comparazione tra immobili di valore venale ignoto ed immobili analoghi di prezzo noto, istituendo una serie di cui si conosca il prezzo e che siano analoghi a quelli da valutare, anche in riferimento alle dimensioni, all'esposizione, alla destinazione urbanistica, oltre a valutare l'ubicazione, i servizi, i collegamenti ed il contesto ambientale.

Pertanto avremo:

STIMA DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO

Onde pervenire al più probabile **VALORE DI MERCATO** dell'immobile in descrizione il sottoscritto ha operato in via sintetica, prendendo a parametro valori rilevati nella zona per immobili dello stesso tipo e destinazione, scaturiti da trasferimenti e rilevati attraverso agenzie a tale scopo preposte.

Da tali indagini è emerso che trattasi di un lotto di terreno agricolo, pianeggiante, attualmente non edificabile ma, essendo ricompreso in una zona quasi completamente abitata all'interno del Consorzio "Zucchetti", a ridosso del centro abitato di Nettuno, appare di tutta evidenza che risulterebbe non equo applicare un prezzo unitario riferendolo al solo valore agricolo, in quanto risulterebbe irrisorio e non rispondente all'attuale andamento del mercato.

Da quanto sopra deriva che il più probabile prezzo di mercato per il terreno di mq. 607 è il seguente:

1) Terreno piena proprietà

mq. 607 x €. 47,00 / mq. = €. 28.529,00

a detrarre spese per pulizia del terreno = €. 1.529,00

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato è pari ad **€. 27.000,00**

diconsi **euro ventisettemila//00.**



- 13) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- 14) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 15) intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- 16) depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma

- elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
- 17) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
 - 18) allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
 - 19) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
 - 20) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
 - 21) estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico;

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 148 / 2010 R.G.E.I.

Promossa da

Nei confronti di

G.E.	DOTT. RICCARDO AUDINO
Custode Giudiziario	
C.T.U.	GEOM. FABRIZIO FANTOZZI

Recapito	
Recapito	TEL./FAX 06 9635673

LOTTO N. 1

LOTTO N°	1
Comune di:	NETTUNO

Prezzo base d'asta	€ 171.000,00
Prov	Indirizzo
RM	VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA 29/A

Zona	PERIFERICA
------	------------

Diritti:

Piena proprietà	X	Quota	1/1
Comproprietario		Quota	
Nuda proprietà		Quota	
Usufrutto		Quota	
Proprietà Superficiaria		Quota	
Convenzione matrimoniale		Comunione dei beni	
		Separazione dei beni	X
Stato civile		Vedova	
		Coniugato	X
		Celibe	
		Bene comune	
		Bene personale	

Immobile:

Appartamento X

Capannone

Pertinenze:

Aree scoperte: corte

C.T.U. Geom. Fabrizio Fantozzi
 vicolo dell'Oro, 3 - 00049 Velletri (Rm) - tel./fax 06 9635673 - 339 2373843 - geometrafantozzi@tiscali.it

per il periodo dal 30/09/2003 sino al 04/12/2007

Nota	N° R.G.	N° R.P.	Data	Tipo
Iscrizione		16434	13/11/04	Ipoteca

2) a carico di nato a

per il periodo dal 04/12/2007 sino al 29/04/2010 (trascrizione del pignoramento)

Nota	N° R.G.	N° R.P.	Data	Tipo
Trascrizione		15579	29/04/10	Pignoramento

RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA

LOTTO N. 1

Piena proprietà di un appartamento in buone condizioni, articolato su due livelli collegati tra di loro da scala interna, facente parte di un edificio per civile abitazione denominato "A", sito in Nettuno (Rm), zona periferica, via Taglio delle Cinque Miglia 29/A (già via della Spadellata s.n.c.), posto ai piani secondo e terzo - interno 10, di complessivi mq. netti 36,07 oltre a mq. netti 54,68 delle due verande, mq. netti 20,57 del balcone e mq. netti 134,26 del soprastante ampio terrazzo, con annesso posto auto scoperto n. 10 al piano terra di mq. netti 10,20.

L'appartamento è distinto al foglio 1 particella 1583 sub 54, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 2,5, Rendita di Euro 374,43 mentre il posto auto scoperto è distinto al foglio 1 particella 1583 sub 511 categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 13, Rendita di Euro 61,77.

Realizzato in virtù del permesso di costruire n. 153 del 20/05/2004 e successiva variante in corso d'opera del 14/10/2005, con attestato di agibilità depositato in comune in data 18/10/2006 - pratica edilizia n. 9712.

Non è stata rilevata sostanziale violazione della normativa urbanistica.

Risultano oneri di natura condominiale.

L'immobile risulta libero.

L'appartamento risulta confinante con appartamenti intt. 9/A ed 11/A, distacchi condominiali, mentre il posto auto scoperto risulta confinante con i posti auto nn. 9 e 11, con spazio di manovra, salvo altri e più aggiornati confini;

Vendita non soggetta ad I.V.A..

PREZZO BASE D'ASTA: € 171.000,00 -

Riepilogo commerciale per la pubblicità

SCHEMA RIASSUNTIVO PER PUBBLICITÀ

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 148/2010 R.G.E.I.

C.T.U. Geom. Fabrizio Fantozzi
vicolo dell'Oro, 3 - 00049 Velletri (Rm) - tel./fax 06 9635673 - 339 2373843 - geometrafantozzi@tiscali.it

Villa isolata	
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	

Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro -	
Villino a schiera	

esclusiva	
Box auto	
Ripostiglio e Deposito	
Servitù	
Altro: Posto auto scoperto	X
Diritto di parcheggio per una auto	

Dati catastali : per i fabbricati

Identificativi attuali: Sezione Urbana di Nettuno

appartamento:

Foglio	Particella	Sub.	Vani	MQ.	Categ.	Classe	Rendita
1	1583	54	2,5		A/2	2	€ 374,43

posto auto scoperto:

Foglio	Particella	Sub.	Vani	MQ.	Categ.	Classe	Rendita
1	1583	511		13	C/6	1	€ 61,77

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superfici utili	ABITAZIONE MQ. 36,07						
Superfici utili delle pertinenze	VERANDA MQ. 27,34; VERANDA MQ. 27,34; BALCONE MQ. 20,57; TERRAZZO MQ. 134,26 ; POSTO AUTO SCOPERTO MQ. 10,20						
Anno di costruzione	2006		Anno di ultima ristrutturazione				
Stato di manutenzione	Ottimo		Buono	X	Normale		Pessimo
Qualità delle finiture	Ottimo		Buono	X	Normale		Pessimo
Impianto elettrico	A norma	X	non a norma		Impianto termico	AUTONOMO	X Centralizzato
Stato dell'immobile	Libero	X	Locato		Altro		
Legge 47/85 e successive	REALIZZATO IN VIRTÙ DEL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 153 DEL 20/05/2004 E SUCCESSIVA VARIANTE IN CORSO D'OPERA DEL 14/10/2005, CON INIZIO LAVORI DEL 01/07/2004 E FINE LAVORI DEL 27/06/2006, CON CONSEGUENTE ATTESTATO DI AGIBILITÀ DEPOSITATO IN COMUNE IN DATA 18/10/2006 PROTOCOLLO N. 23295, IL TUTTO RILEVABILE DALLA PRATICA EDILIZIA N. 9712. NON E' STATA RILEVATA SOSTANZIALE VIOLAZIONE DELLA NORMATIVA URBANISTICO - EDILIZIA.						
Vendite successive al pignoramento	Non rilevate dalla documentazione in atti						
Altri dati							

Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni pregiudizievoli - gravami

1) a carico della

con sede in

C.T.U. Geom. Fabrizio Fantozzi
vicolo dell'Oro, 3 - 00049 Velletri (Rm) - tel./fax 06 9635673 - 339 2373843 - geometrafantozzi@tiscali.it

Custode Giudiziario:		recapito	
----------------------	--	----------	--

LOTTO N°	1	Prezzo base d'asta	€. 171.000,00
----------	---	--------------------	---------------

Comune di:	Prov.	Indirizzo	Zona
NETTUNO	RM	VIA TAGLIO DELLE CINQUE MIGLIA 29/A	PERIFERICA

Diritto reale:	PIENA PROPRIETA'	Quota	1/1
Tipologia di immobile:	APPARTAMENTO	Superficie commerciale	39,67
Pertinenze:	DUE VERANDE	Superficie commerciale	32,80
	BALCONE		5,14
	TERRAZZO		33,56
	POSTO AUTO SCOPERTO		3,06
Stato conservativo:	BUONO		
Descrizione sintetica:	APPARTAMENTO AI PIANI SECONDO E TERZO CON ANNESSE DUE VERANDE, BALCONE, SOPRASTANTE AMPIO TERRAZZO E POSTO AUTO SCOPERTO AL PIANO TERRA		
Vendita soggetta Iva	NO		

RIEPILOGO PER PUBBLICITÀ

LOTTO N. 1

In Nettuno (Rm) – zona periferica. Piena proprietà di un appartamento con due verande, balcone e soprastante ampio terrazzo, posto ai piani secondo e terzo, con annesso posto auto scoperto al piano terra, della superficie commerciale di mq. 114,23.

Vendita non soggetta ad I.V.A..

PREZZO BASE D'ASTA: € 171.000,00

LOTTO N. 2

LOTTO N°	2	Prezzo base d'asta	€. 27.000,00
Comune di:	Prov.	Indirizzo	Zona
NETTUNO	RM	VIA COLLEPARDO S.N.C.	ZUCCHETTI

Diritti:

Piena proprietà	X	Quota	1/1
Comproprietario		Quota	
Nuda proprietà		Quota	
Usufrutto		Quota	
Proprietà		Quota	

C.T.U. Geom. Fabrizio Fantozzi
vicolo dell'Oro, 3 - 00049 Velletri (Rm) - tel./fax 06 9635673 - 339 2373843 - geometrafantozzi@tiscali.it

Superficiaria				
Convenzione matrimoniale	Comunione dei beni		Bene comune	Bene personale
	Separazione dei beni	X		
Stato civile	Vedova		Coniugato	X Celibe

Immobile:

Appartamento	
Villa isolata	
Ufficio	
Negozio	
Laboratorio	
Magazzino	

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	X
Altro	
Villino a schiera	

Pertinenze:

Aree scoperte: corte esclusiva	
Box auto	
Ripostiglio e Deposito	
Servitù	
Altro:	
Diritto di parcheggio per una auto	

DATI CATASTALI - DIRITTI

Immobile	Foglio	Map.	Qualità cl.	Sup. mq.	R.D. €	R.A. €	Diritti Reali
Terreno	11	878	Vigneto 1	607	11,76	7,84	Piena Proprietà 1/1

Descrizioni qualitative sintetiche per i terreni:

Superficie	TERRENO MQ. 607					
Destinazione urbanistica	Zona S/1, territoriale omogenea di tipo "E", secondo il disposto D.I. 02 Aprile 1968 - n. 1444, con il conseguente obbligo dell'osservanza dell'indice di 0,03 mc./mq., sottoposto alla normativa della Legge Regionale n. 38 del 22/12/1999 e successiva Legge Regionale n. 8 del 17/03/2003, per quanto attiene alla regolamentazione del regime edificatorio in zone agricole, pertanto attualmente non edificabile					
Caratteristiche orografiche	Pianeggiante	X	Leggero pendio		Forte pendio	
Colture presenti	NON RISULTA COLTIVATO		Terreno irriguo		Non irriguo	
Collegamento viario	Con strada di tipo	CONSORZIALE		Terreno intercluso		
Vendite successive al pignoramento:	Non rilevate dalla documentazione in atti					
Altri dati						

Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni pregiudizievoli - gravami

1) a carico della _____ con sede in _____
per il periodo dal 30/09/2003 sino al 04/12/2007

Nota	N° R.G.	N° R.P.	Data	Tipo
Iscrizione		16434	13/11/04	Ipoteca

2) a carico di _____ nato a _____
per il periodo **dal 04/12/2007** sino **al 29/04/2010** (trascrizione del pignoramento)

Nota	N° R.G.	N° R.P.	Data	Tipo
Trascrizione		15579	29/04/10	Pignoramento

RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA

LOTTO N. 2

Piena proprietà di un appezzamento di terreno pianeggiante di mq. 607, privo di coltivazioni ed infestato di erbacce che non permettono l'accesso, sito nel Comune di Nettuno (Rm) ed ubicato in via Colleparado s.n.c. all'interno del Consorzio Zucchetti.

E' distinto al foglio 11 particella 878 di are 06 ca 07 (mq. 607) qualità vigneto, classe 1, reddito dominicale euro 11,76 e reddito agrario euro 7,84.

Ricade in Zona S/1, territoriale omogenea di tipo "E", con il conseguente obbligo dell'osservanza dell'indice di 0,03 mc./mq., sottoposto alla normativa della L.R. n. 38/99 e successiva L.R. n. 8/03, per quanto attiene alla regolamentazione del regime edificatorio in zone agricole, pertanto attualmente non edificabile.

Il terreno è libero.

Sussistono oneri condominiali stante la sua ubicazione all'interno del Consorzio Zucchetti.

Confina con via Colleparado, con le particelle 877, 879 e 1380 tutte dello stesso foglio 11, salvo altri e più aggiornati confini.

Vendita non soggetta ad I.V.A..

PREZZO BASE D'ASTA: €. 27.000,00

Riepilogo commerciale per la pubblicità

SCHEMA RIASSUNTIVO PER PUBBLICITÀ

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 148/2010 R.G.E.I.

Custode Giudiziario		recapito	
---------------------	--	----------	--

LOTTO N°	2	Prezzo base d'asta	€. 27.000,00
----------	---	--------------------	--------------

Comune di:	Prov	Indirizzo	Zona
NETTUNO	RM	VIA COLLEPARDO S.N.C.	ZUCCHETTI

Diritto reale:	PROPRIETA'	Quota	1/1
Tipologia di immobile:	TERRENO	Superficie commerciale	607

C.T.U. Geom. Fabrizio Fantozzi
vicolo dell'Oro, 3 - 00049 Velletri (Rm) - tel./fax 06 9635673 - 339 2373843 - geometrafantozzi@tiscali.it

Pertinenze:		Superficie commerciale	
Stato conservativo:	INFESTATO DI ERBACCE CHE NON PERMETTONO L'ACCESSO		
Descrizione sintetica:	TERRENO DI MQ. 607		
Vendita soggetta Iva	NO		

RIEPILOGO PER PUBBLICITÀ**LOTTO N. 2**

In Nettuno (Rm) – località Zucchetti - Piena proprietà di un terreno agricolo non edificabile di mq. 607 all'interno del Consorzio Zucchetti.

Vendita non soggetta ad I.V.A..

PREZZO BASE D'ASTA: € 27.000,00

Si allega la seguente documentazione:

- elaborato grafico delle opere allo stato attuale – **LOTTO N. 1;**
- documentazione fotografica (dal n. 1 al n. 28 **LOTTO N. 1** e dal n. 29 al n. 32 **LOTTO N. 2;**
- ALLEGATO N. 1 – copia della relazione preliminare;
- ALLEGATO N. 2 – copia del titolo di proprietà del 13/11/2007;
- ALLEGATO N. 3 – originale del verbale di sopralluogo e comunicazioni alle parti;
- ALLEGATO N. 4 – visure, planimetrie, variazione ed elaborato planimetrico – **LOTTO N. 1;**
- ALLEGATO N. 5 – estratto di mappa - **LOTTO N. 1;**
- ALLEGATO N. 6 – visura catastale ed estratto di mappa - **LOTTO N. 2;**
- ALLEGATO N. 7 – accertamenti ufficio tecnico e copia pratica edilizia – **LOTTO N. 1;**
- ALLEGATO N. 8 – originale del certificato di destinazione urbanistica - **LOTTO N. 2;**
- ALLEGATO N. 9 – accertamenti Agenzia delle Entrate di Nettuno - **LOTTO N. 1;**
- ALLEGATO N. 10 – accertamenti Commissariato di Anzio - **LOTTO N. 1;**
- ALLEGATO N. 11 – accertamenti presso Amministratore del Condominio - **LOTTO N. 1;**
- distinta onorari e spese.

Tanto doveva il sottoscritto in evasione al ricevuto incarico.

Velletri 14 gennaio 2012



Fabrizio Fantozzi
i.c.t.u.
(geom. Fabrizio Fantozzi)

C.T.U. Geom. Fabrizio Fantozzi

vicolo dell'Oro, 3 - 00049 Velletri (Rm) - tel./fax 06 9635673 - 339 2373843 - geometrafantozzi@tiscali.it