

TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G. E. Dott. RICCARDO AUDINO

Esec. Imm. re n. 295 /2008

Promossa da:

Contro:

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

STIMA IMMOBILE in GROTTAFERRATA (RM)

Via Anagnina, 130



C.T.U. Geom. Aldo D'Andrea - Velletri -



Tribunale Civile e Penale di VELLETRI – Esecuzioni Immobiliari



Esecuzione Immobiliare: N° 295 / 2008

Nei confronti di:

Promossa da:

Con l'intervento di:

Giudice dell'Esecuzione: Dott. RICCARDO AUDINO

Custode Giudiziario:

Perito (C.T.U.)

Geom. Aldo D'Andrea – Velletri -

- RELAZIONE PERITALE -
stima beni immobili



Sommario

1. Premessa.....	2
2. Descrizione	3
Superficie Convenzionale :	4
2. Descrizione	5
Superficie Convenzionale :	6
3. Caratteristiche costruttive Comuni alle due unità immobiliari.....	7
4. Dati identificativi catastali	7
5. Titoli di proprietà	8
6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.....	9
7. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta della Conservatoria.....	9
8. Destinazione urbanistica delle aree.....	10
9. Regolarità amministrativa dei fabbricati	11
10. Disponibilità dell'immobile.....	11
11. Oneri condominiali.....	11
12. Confini dell'immobile.....	11
13. Dati ipocatastali	11
14. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni.....	13
15. Assoggettamento ad IVA della vendita.....	13
16. Valutazione degli immobili	14
17. Criteri di formazione dei lotti :.....	16
18. Considerazioni finali.....	16
19. Schema riassuntivo perizia	17
20. Riepilogo per bando d'asta	20
22. Riepilogo commerciale per la pubblicità	22
23. Bozza per decreto di trasferimento	26
24. Allegati :	28



1. Premessa

Con atto di pignoramento depositato in data 21.05.2008 a carico di [REDACTED] e [REDACTED] ed a favore di [REDACTED] il [REDACTED] residente in [REDACTED] elettivamente domiciliato presso lo studio degli Av.ti Gilberto Cerutti e Roberto Mozzetti, Roma, si richiede la vendita dei sui seguenti beni immobili siti in territorio del Comune di Grottaferrata, Via Anagnina , 130 e precisamente:

1. Quota parte di 1/4 ciascuno, e complessivamente 1/2, della nuda proprietà dell'appartamento sito in Grottaferrata loc. Pedica, via Anagnina n. 130, sito al piano terra numero interno 1, con annessa cantina al piano terra, di due camere ed accessori, in catasto al foglio 7, particella 1047 sub. 501 e quota indivisa pari ad 1/8 dell'area pertinenziale al servizio del fabbricato, in catasto al foglio 7 particella 1047
2. Quota parte pari ad 1/2 ciascuno, ed insieme per l'intero, dell'appartamento sito in Grottaferrata loc. Pedica, Via Anagnina n. 130, sito al piano primo numero interno 2, composto di due camere ed accessori con annesso locale sgombero, in catasto al foglio 7, particella 1047 sub. 503 con annessa quota indivisa pari ad 1/4 dell'area pertinenziale a servizio del fabbricato, in catasto al foglio 7 particella 1047;

Accedendo a tale richiesta, la S.V.Ill.ma in data 25/06/2009 ha nominato quale esperto il sottoscritto geom. Aldo D'Andrea come da verbale che alla presente relazione si allega sotto la lettera A) cui si rinvia per la specifica dei quesiti formulati.

Considerata la unicità degli immobili pignorati si è proceduta alla formazione di due lotti sulla base delle valutazioni di cui al capitolo n. 17.

Lotto n. 1

2. Descrizione

3. **Proprietà:** *Quota parte di 1/2, della piena proprietà dell'appartamento sito in Grottaferrata loc. Pedica, via Anagnina n. 130, sito al piano terra numero interno 1, con annessa cantina al piano terra, e quota indivisa pari ad 1/4 dell'area pertinenziale al servizio del fabbricato, in catasto al foglio 7, particella 1047 sub. 501 (l'appartamento), in catasto al foglio 7 particella 1047 (l'area pertinenziale)*

4. **Dati Catastali:** *N.C.E.U. foglio 7, particella 1047 sub. 501, (l'appartamento) e al foglio 7 particella 1047 (l'area pertinenziale)*

Comune censuario Grottaferrata (Codice E204) risulta intestata a:



prop.tà per 4/12

prop.tà per 6/12

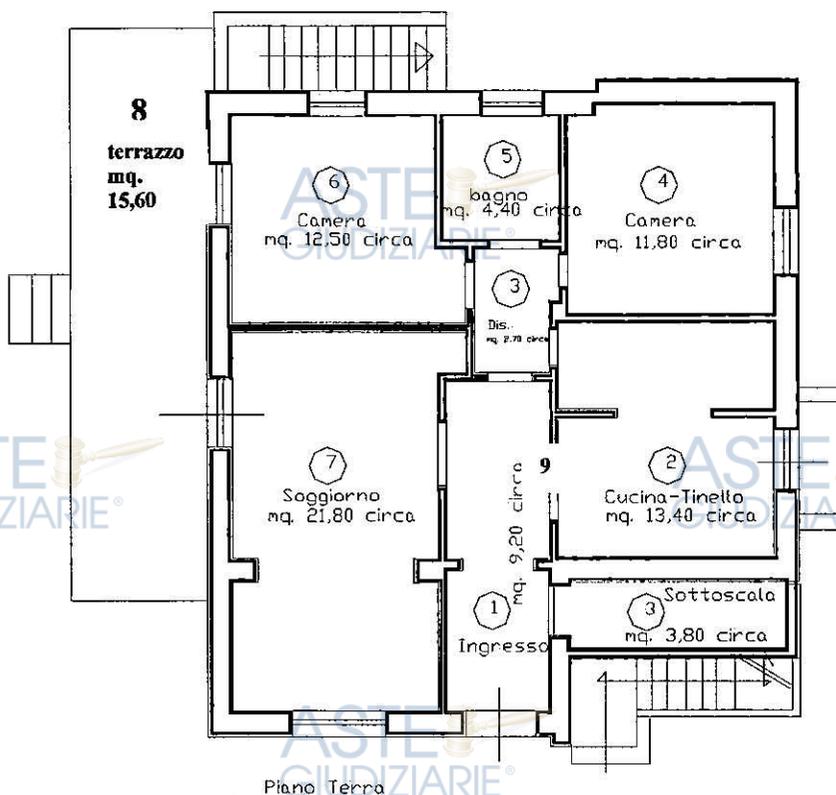
prop.tà per 1/12

prop.tà per 1/12

5. **Confinanti:** *l'appartamento e la zona di terreno circostante confinano con strada "della Pedica", proprietà [redacted] e proprietà [redacted] o loro aventi causa, salvi altri;*

6. **Descrizione Lotto:** *Quota parte pari ad 1/2, dell'appartamento sito in Grottaferrata loc. Pedica, via Anagnina n. 130, sito al piano terra numero interno 1, con annessa cantina al piano terra, di due camere ed accessori, in catasto al foglio 7, particella 1047 sub. 501 e quota indivisa pari ad 1/4 dell'area pertinenziale al servizio del fabbricato, in catasto al foglio 7 particella 1047*

7. **Consistenza:** *superficie complessiva convenzionale di mq, 102,42;*



Piano Terra (superficie lorda mq. 97,00 circa)

N.	Locale	Sup. mq.
1	Ingresso	9,20
2	Cucina-Tinello	3,80
3	Disimpegno	2,70
4	Camera	11,80
5	Bagno	4,40
6	Camera	12,50
7	Soggiorno-Pranzo	21,80
8	Terrazzo	15,60
9	Sottoscala	3,80
	Sommano m2 abitativi netti	66,20

Superficie Convenzionale :

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
	Mq.		mq
Abitazione	97,00	1,00	97,00
locali di sgombero	3,80	0,40	1,52
terrazzi	15,60	0,25	3,90
TOTALI			102,42

Lotto n. 2

2. Descrizione

8. Proprietà: Piena Proprietà dell'appartamento sito in Grottaferrata loc. Pedica, Via Anagnina n. 130, sito al piano primo numero interno 2, composto di due camere ed accessori con annesso locale sgombero, in catasto al foglio 7, particella 1047 sub. 503 con annessa quota indivisa pari ad 1/2 dell'area pertinenziale a servizio del fabbricato, in catasto al foglio 7 particella 1047;

9. Dati Catastali: N.C.E.U. foglio 7, particella 1047 sub. 503, (l'appartamento con annessa soffitta non praticabile) e al foglio 7 particella 1047 (l'area pertinenziale)

Comune censuario Grottaferrata (Codice E204) risulta intestata a:

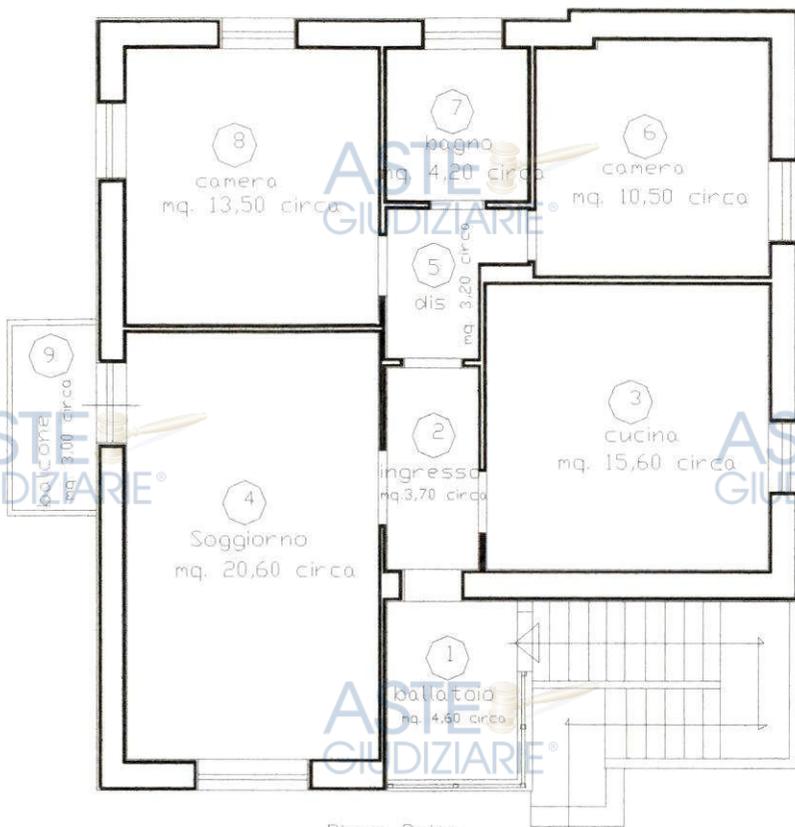
[redacted] prop.tà per 1/2

(in Ditta a [redacted] per 1/1 in comunione fino al 05.05.2000 poi intera proprietà a [redacted]

10. Confinanti: l'appartamento e la zona di terreno circostante confinano con strada "della Pedica", proprietà [redacted] e proprietà [redacted] i o loro aventi causa, salvi altri;

11. Descrizione Lotto: Piena Proprietà dell'appartamento sito in Grottaferrata loc. Pedica, Via Anagnina n. 130, sito al piano primo numero interno 2, composto di due camere ed accessori con annesso locale sgombero (soffitta non praticabile), in catasto al foglio 7, particella 1047 sub. 503 con annessa quota indivisa pari ad 1/2 dell'area pertinenziale a servizio del fabbricato, in catasto al foglio 7 particella 1047

12. Consistenza: superficie complessiva convenzionale di mq, 107,90;



Piano Primo (superficie lorda mq. 97,00 circa oltre mq. 3,00 del balcone e mq. 4,60 del ballatoio coperto)

Piano Primo

N.	Locale	Sup. mq.
1	Ballatoio	4,60
2	Ingresso	3,70
3	Cucina	15,60
4	Soggiorno-Pranzo	20,60
5	Disimpegno	3,20
6	Camera	10,50
7	Bagno	4,20
8	Camera	13,50
9	Balcone	3,00
	Sommano m2 abitativi netti	71,30

Superficie Convenzionale :

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
	Mq.		mq
Abitazione	97,00	1,00	97,00
locali di sgombero (soffitta)	60,00	0,15	9,00
balcone e ballatoio	7,60	0,25	1,90
TOTALI			107,90



3. Caratteristiche costruttive Comuni alle due unità immobiliari

- Str. verticali:** *Muratura ordinaria;*
- Solai:** *in latero-cemento e ferro;*
- Copertura:** *a tetto;*
- Pareti esterne:** *in muratura con intonaco di rivestimento ;*
- Pavimentazione interna:** *in piastrelle di ceramica e monocottura diversi formati , il W.C. e cucina sono rivestiti in maioliche;*
- Pareti interne:** *in muratura, intonaca a civile con finitura liscia e tinteggiate;*
- Infissi esterni:** *in legno naturale (persiane alla romana) e lega di alluminio;*
- Infissi interni:** *in legno tamburato;*
- Impianto elettrico:** *realizzato sottotraccia ed attualmente funzionante ma non verificato;*
- Impianto idrico:** *attualmente funzionante ;*
- Impianto Termico:** *attualmente funzionante con caldaia al piano sottostrada;*

Condizioni generali dell'unità immobiliare:
le abitazioni si presentano in Buono stato di conservazione e manutenzione .

4. Dati identificativi catastali

Lotto n. 1 Appartamento Piano Terra interno 1:

l'unità immobiliare urbana risulta regolarmente accatastata nello stato di fatto in cui si trova presso la Agenzia del Territorio nel comune di Grottaferrata ina in conformità a quanto riportato sull'atto di pignoramento immobiliare.

Dati della richiesta	Comune di GROTTAFERRATA (Codice: E204)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 7 Particella: 1047 Sub.: 501

INTESTATI

1		(I) Proprieta' per 4/12
2		(I) Proprieta' per 6/12
3		(I) Proprieta' per 1/12
4		(I) Proprieta' per 1/12

Unità immobiliare dal 03/05/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			
1	7	1047	501				A/4	3	5,5 vani	Euro 511,29 L. 990.000	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/05/2000 n. 12. /1/2000 in atti dal 23/06/2000	
Indirizzo: VIA ANAGNINA n. 130 piano: S1-T Interno: 1;												
Notifica		Partita				1014499		Mod.58				
Annotazioni: passaggi intermedi da esaminare												

Lotto n. 2 Appartamento Piano Primo interno 2:

l'unità immobiliare urbana risulta regolarmente accatastata nello stato di fatto in cui si trova presso la Agenzia del Territorio nel comune di Grottaferrata in conformità a quanto riportato sull'atto di pignoramento immobiliare.

Dati della richiesta	Comune di GROTTAFERRATA (Codice: E204) Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 7 Particella: 1047 Sub.: 503

INTESTATI

1		
2		(1) Proprieta' per 1/2

Unità immobiliare dal 03/05/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			
1		7	1047	503			A/4	3	5,5 vani		Euro 511,29 L. 990.000	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/05/2000 n. 12775 .3/2000 In atti dal 23/06/2000
Indirizzo		VIA ANAGNINA n. 130 piano: 1-2 interno: 2;										
Notifica	-			Partita	1014500		Mod.58	-				

5. Titoli di proprietà

STATO DELLE TRASCRIZIONI A FAVORE DEI DEBITORI ESECUTATI

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà

B) STATO DELLE TRASCRIZIONI A FAVORE DI [REDACTED] E

DEI LORO DANTI CAUSA SUCCEDUTISI NEL VENTENNIO SUDDETTO.

1) a favore di [REDACTED], per la quota di un mezzo ciascuno della nuda proprietà, e a favore di [REDACTED] per la restante quota di un mezzo ciascuno della nuda proprietà e a favore di [REDACTED] per la quota di usufrutto:

- atto di compravendita a rogito Notaio Raffaele Sessano di Frascati del 10 settembre 1979

rep. 404, trascritto a Roma 2 il 25 settembre 1979 al n. 16350 di formalità con il quale i

signori sopra indicati, per le quote sopra indicate, acquistavano l'appartamento interno uno

sopra indicato sotto la lettera a) (lotto n. 1);

2) a favore di [REDACTED] per la quota di un mezzo ciascuno:

- atto di compravendita a rogito Notaio Raffaele Sessano di Frascati del 10 settembre 1979 rep. 404, trascritto a Roma 2 il 25 settembre 1979 al n. 16350 di formalità con il quale i signori sopra indicati acquistavano l'appartamento interno due sopra indicato sotto la lettera b) (lotto n. 2);

3) a favore di [REDACTED]

- atto di compravendita a rogito Notaio Alex Gamberale di Roma del 3 maggio 2000 rep. 36556 e trascritto a Roma 2 il 18 maggio 2000 al n. 12779 di formalità, [REDACTED] vendeva alla moglie [REDACTED] tutti i diritti ad esso spettanti sugli immobili in oggetto; la suddetta compravendita è stata annotata di inefficacia parziale in data 18 giugno 2007 n. 10650 di formalità a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con citazione trascritta il 2 agosto 2001 al n. 21119 di formalità.

Per precisione la quota del signor [REDACTED] è caduta in successione per morte dello stesso avvenuta il 13 aprile 2004 (giusta denuncia di successione n. 82 vol. 517 e traScritta il 12 agosto 2005 al n. 32658 di formalità); gli eredi sono

6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

Vi è continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

7. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta della Conservatoria

C) STATO DELLE ISCRIZIONE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI AL VENTENNIO A CARICO DEI NOMINATIVI SOPRA INDICATI E DEI LORO DANTI CAUSA.

1) ipoteca iscritta a Roma 2 il 12 maggio 1988 al n. 2821 di formalità a favore della Cassa di Risparmio di Roma Credito Fondiario_ e a carico di [REDACTED] per Lire 150.000.000 (centocinquantamiloni) gravante sull'appartamento interno due, mutuo di Lire 50.000.000 (cinquantamiloni) per atto Notaio Bonadies del 10 aprile 1988 rep. 13663;

2) ipoteca iscritta a Roma 2 il 31 marzo 1998 al n. 2019 di formalità a favore di Ina Banca Marino Spa e a carico di [REDACTED] per Lire 300.000.000 (trecentomiloni) gravante sull'appartamento interno due, mutuo di Lire 100.000.000 (centomiloni) per atto Notaio M. Silvestri del 26 marzo 1998 rep. 24324;

3) pignoramento trascritto a Roma 2 il 25 ottobre 2007 al n.40254 particolare, a favore di [REDACTED] sopra descritto

4) pignoramento trascritto a Roma 2 il 21 maggio 2008 al n.17276 particolare, a favore di [REDACTED] sopra descritto.

8. Destinazione urbanistica delle aree

Da ricerche effettuate l'immobile risulta libero da vincoli e oneri anche di natura condominiale. Restano a carico dell'aggiudicatario tutti quei vincoli o servitù attive e passive, facenti parte della tipologia della costruzione (es. finestre del piano interrato su corte esclusiva), e dettati dal regolamento di condominio. Oltre ai vincoli urbanistici ricadenti dal P.R.G. comunale.

L'immobile, di vecchia costruzione, è ubicato nella Periferia del Comune di Grottaferrata;

9. Regolarità amministrativa dei fabbricati

Da ricerche effettuate presso l'ufficio di edilizia privata del comune di Grottaferrata risulta che l'edificio è stato realizzato in epoca remota, comunque antecedente l'01.09.1967 e prima della rubricazione comunale delle costruzioni;

10. Disponibilità dell'immobile

Attualmente l'immobile era a disposizione degli esecutati (vedi Verbale di accesso allegato) e in quanto all'appartamento interno 1, sempre a dichiarazione di parte, occupato dallo stesso [redacted] e già occupato dalla madre deceduta il 27.06.2008, mentre l'appartamento interno 2 è abitato dalla signora [redacted], coniuge separata, unitamente ai figli [redacted] e [redacted] nonché del nipote [redacted]

11. Oneri condominiali

Non Risultano vicoli e oneri gravanti sull'immobile.

12. Confini dell'immobile

13. Confinanti: : *Gli appartamenti e la zona di terreno circostante confinano con strada "della Pedica" (dipartentesi dalla Via Anagnina km. 22+800), proprietà [redacted] e proprietà [redacted] o loro aventi causa, salvi altri;*

13. Dati ipocatastali

Dati Catastali:

Le Unità Immobiliari risultano regolarmente accatastata nello stato di fatto in cui si

trova presso la Agenzia del Territorio nel comune di Grottaferrata con i seguenti identificativi:

Lotto n. 1 Appartamento Piano Terra interno 1:

l'unità immobiliare urbana risulta regolarmente accatastata nello stato di fatto in cui si trova presso la Agenzia del Territorio nel comune di Grottaferrata in conformità a quanto riportato sull'atto di pignoramento immobiliare.

Dati della richiesta	Comune di GROTTAFERRATA (Codice: E204)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 7 Particella: 1047 Sub.: 501

INTESTATI

1		(1) Proprieta' per 4/12
2		(1) Proprieta' per 6/12
3		(1) Proprieta' per 1/12
4		(1) Proprieta' per 1/12

Unità immobiliare dal 03/05/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		7	1047	501			A/4	3	5,5 vani	Euro 511,29 L. 990.000	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/05/2000 n. 1277 .1/2000 in atti dal 23/06/2000
Indirizzo		VIA ANAGNINA n. 130 piano: S1-T interno: 1;									
Notifica		-		Partita		1014499		Mod.58		-	
Annotazioni		passaggi intermedi da esaminare									

Lotto n. 2 Appartamento Piano Primo interno 2:

l'unità immobiliare urbana risulta regolarmente accatastata nello stato di fatto in cui si trova presso la Agenzia del Territorio nel comune di Grottaferrata in conformità a quanto riportato sull'atto di pignoramento immobiliare.

Dati della richiesta	Comune di GROTTAFERRATA (Codice: E204)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 7 Particella: 1047 Sub.: 503

INTESTATI

1		(1) Proprieta' per 1/2
2		

Unità immobiliare dal 03/05/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		7	1047	503			A/4	3	5,5 vani	Euro 511,29 L. 990.000	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/05/2000 n. 1277 .3/2000 in atti dal 23/06/2000
Indirizzo		VIA ANAGNINA n. 130 piano: 1-2 interno: 2;									
Notifica		-		Partita		1014500		Mod.58		-	
Annotazioni		nessun trascritto da esaminare									



risultano gravare le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

C) TRASCRIZIONI CONTRO I DEBITORI ESECUTATI:

- - pignoramento trascritto a Roma 2 il 25 ottobre 2007 al n.40254 particolare, a favore di [redacted] sopra descritto

- pignoramento trascritto a Roma 2 il 21 maggio 2008 al n.17276 particolare, a favore di [redacted], sopra descritto.

D) ISCRIZIONI CONTRO I DEBITORI ESECUTATI:

1) ipoteca iscritta a Roma 2 il 12 maggio 1988 al n. 2821 di formalità a favore della Cassa di Risparmio di Roma Credito Fondiario_ e a carico di [redacted] per Lire 150.000.000 (centocinquantamiloni) gravante sull'appartamento interno due, mutuo di Lire 50.000.000 (cinquantamiloni) per atto Notaio Bonadies del 10 aprile 1988 rep. 13663;

2) ipoteca iscritta a Roma 2 il 31 marzo 1998 al n. 2019 di formalità a favore di Ina Banca Marino Spa e a carico di [redacted] per Lire 300.000.000 (trecentomiloni) gravante sull'appartamento interno due, mutuo di Lire 100.000.000 (centomiloni) per atto Notaio M. Silvestri del 26 marzo 1998 rep. 24324;

14. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni

- iscrizione numero 2821 del 12/05/1988 € 35,00;
- iscrizione numero 2019 del 31/03/1998 € 35,00;

- trascrizione n° 40254 del 26.10.2007 € 262,00;
- trascrizione n° 17276 del 21.05.2008 € 262,00;

15. Assoggettamento ad IVA della vendita

La vendita degl'immobili di cui al presente lotto non è soggetta ad IVA.

16. Valutazione degli immobili

Onde pervenire al più probabile VALORE DI MERCATO del compendio in esame, il sottoscritto ha operato, in via sintetica, prendendo a parametro prezzi unitari, per immobili simili per condizioni e destinazione economica, rilevati in base a contrattazioni avvenute sul mercato immobiliare, per immobili finiti:

Il sottoscritto ha ritenuto di poter determinare il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, tenendo nel debito conto, in maniera incrementale o decrementale quell'insieme dei parametri formativi di una statisticamente accettabile definizione concreta del "valore reale" del bene.

Più precisamente, conformemente alla corrente prassi tecnica, il sottoscritto ha seguito le fasi operative di seguito elencate:

- definizione preliminare, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato, di un valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento ad esso surrogabile, definibile statisticamente "medio";

Dalle rilevazioni della Banca Dati delle quotazioni immobiliari edita dall'Agenzia del Territorio (allegato), si avrebbe:

un valore unitario variabile da € 2.800,00 a € 3.600,00 il mq./superficie lorda da indagine svolta presso agenzie di compravendita, si sono rilevato prezzi variabili da € 3.000,00 a € 4.000,00/mq commerciale;

Considerando che le agenzie, di norma tendono a sottovalutare un bene in offerta e sopravvalutarlo in richiesta, si può con sufficiente cognizione, stimare in € 4.000,00/mq commerciale, beni immobili simili a quelli in descrizione, per tipologia, destinazione e consistenza;

Ovviamente, il valore risultante da tale procedimento estimativo, pur inglobando tutta una serie di comparazioni ed approssimazioni statistiche, risulta saldamente fondato su premesse oggettive e riferimenti giustificativi concreti.

Ipotesi di valutazione per un immobile medio di riferimento

Il sottoscritto, svolgendo una indagine di mercato, relativamente a concrete operazioni di mercato, relativamente a concrete operazioni di compravendita e riscontri presso agenzie immobiliari allo scopo preposte, di immobili simili, in zone omologhe, aventi le stesse caratteristiche tipologiche ed architettoniche con condizioni assolutamente " medie " ha individuato un valore unitario di mercato pari a €/mq. 4.000,00 .

Comparazione parametrica dell'immobile di causa a quello di riferimento:

Con separata comparazione dei parametri relativi all'immobile di causa e quello prima definito di "riferimento" ed applicazione di un coefficiente incrementale o decrementale, a seconda dell'accertamento, in positivo o in negativo, di situazioni migliorative o peggiorative rispetto alla classificazione unitaria media dei parametri dell'immobile di riferimento, si ha la definizione di un coefficiente di comparazione globale dell'immobile oggetto di causa pari a $K_{glob} = 1.10$ rra .

Il valore di tale coefficiente è identificabile quale prodotto di una serie di parametri (zonali, ambientali, urbanistici, architettonici, funzionali, costruttivi e giuridici) presi in considerazione per dare l'esatta valutazione dell'immobile, in funzione del contesto nel quale esso è ubicato.

Valori incrementali e migliorativi rispetto al valore medio di un immobile di riferimento, sono senza dubbio dovuti alle finiture, all'ambientazione, esposizione e consistenza.

Pertanto si sono stimati i seguenti Valori:

IDENTIFICATIVO CORPO - LOTTO	Superficie Convenzionale	Valore Unitario	Coeff. 1,10	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA LOTTO	VALORE
	[mq.]	[€/mq.]	[€/mq.]	[€]	%	[€]
Lotto n. 1	102,42	4.000,00	4.400,00	450.648,00	50	225.324,00
Lotto n. 2	107,90	4.000,00	4.400,00	474.760,00	100	474.760,00

che espressi in cifra tonda sono ravvisabili in :

Lotto n. 1 € 225.000,00 (diconsi euro *Duecentoventicinquemila/00*).

Lotto n. 2 € 475.000,00 (diconsi euro *Quattrocentosettantacinquemila/00*).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

17. Criteri di formazione dei lotti :

I due immobili periziati, sono ricompresi in unico fabbricato edificato su un lotto di terreno della superficie di mq. 830 circa (ivi compresa la superficie coperta del fabbricato); con unico accesso e con la comproprietà (prò quota) dell'area cortilizia;

Và precisato che nell'area cortilizia risulta ubicato un box realizzato in pannelli prefabbricati, che non presenta le caratteristiche di sanabilità.



18. Considerazioni finali

Immobili di qualità Buona, di Ottima commerciabilità.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

19. Schema riassuntivo perizia

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 295/ 2008 R.G.

Promossa da	
Nei confronti di	

G.E.	DOTT. RICCARDO AUDINO
Custode Giudiziario	
C.T.U	GEOM. ALDO D'ANDREA

Recapito	VIA VITTORIO MARANDOLA, 10
Recapito	VELLETRI

LOTTO N°	1	Prezzo base d'asta	€ 225.000,00	Zona	
Comune di:		Prov	Indirizzo		
GROTTAFERRATA		RM	VIA ANAGNINA, 130	PERIFERIA SUD	

Diritti:

Piena proprietà	X	quota	1/2	
Comproprietari		quota		
Nuda proprietà		quota		
Usufrutto		quota		
Altro		quota		
Convenzione matrimoniale		Comunione dei beni	Bene comune	Bene personale
		Separazione dei beni		X
Stato civile libero		nubile		

Immobile:

Appartamento	X	Capannone	
Villa isolata		Autorimessa	
Ufficio		Terreno edificabile	
Negozi		Terreno agricolo	
Laboratorio		Altro	
Magazzino		Posto auto aperto	

Pertinenze:

Aree scoperte	X
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro :	

LOTTO N°	2	Prezzo base d'asta	€ 475.000,00	Zona	
Comune di:		Prov	Indirizzo		
GROTTAFERRATA		RM	VIA ANAGNINA, 130	PERIFERIA SUD	

Diritti:

Piena proprietà	X	quota	1/1				
Comproprietari		quota					
Nuda proprietà		quota					
Usufrutto		quota					
Altro		quota					
Convenzione matrimoniale	Comunione dei beni			Bene comune		Bene personale	X
	Separazione dei beni						
Stato civile libero		nubile					

Immobile:

Appartamento	X	Capannone	
Villa isolata		Autorimessa	
Ufficio		Terreno edificabile	
Negozi		Terreno agricolo	
Laboratorio		Altro	
Magazzino		Posto auto aperto	

Pertinenze:

Aree scoperte	X
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro :	

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

LOTTO n. 1 :

Superficie commerciale	m ² 102,42						
Superfici delle pertinenze	1/4 dell'area Cortilizia (di mq. 830 circa compresa la superficie del fabbricato)						
Anno di costruzione	ante 1967	Anno di ultima ristrutturazione					
Stato di manutenzione	Ottimo	buono	X	sufficiente	Scarso	pessimo	
Qualità delle finiture	Ottimo	buono	X	sufficiente	Scarso	pessimo	
Impianto elettrico	a norma	non a norma	X	Impianto termico	autonomo	centralizzato	
Stato dell'immobile	Libero	Locato	Altro	Occupato dall'esecutato [redacted] al momento del sopralluogo.			
Legge 47/85 e successive							
Vendite successive al pignoramento:							
Altri dati							

LOTTO n. 2 :

Superficie commerciale	m ² 107,90								
Superfici delle pertinenze	1/2 dell'area Cortilizia (di mq. 830 circa compresa la superficie del fabbricato)								
Anno di costruzione	ante 1967		Anno di ultima ristrutturazione						
Stato di manutenzione	Ottimo		buono	X	sufficiente		Scarso		pessimo
Qualità delle finiture	Ottimo		buono	X	sufficiente		Scarso		pessimo
Impianto elettrico	a norma		non a norma	X	Impianto termico	autonomo		centralizzato	X
Stato dell'immobile	Libero		Locato		Altro	Occupato dall'esecutata			
Legge 47/85 e successive									
Vendite successive al pignoramento:									
Altri dati	Ballatoio chiuso a vetri, non sanato.								

Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni:

Nota	N° Reg.	N° Rep. Part.	Data	Nota	N° Reg.	N° Rep.	Data
ISCRIZIONE		2821	12/05/1988				
ISCRIZIONE		2019	31/03/1998				
PIGNORAMENTO		40254	26.10.2007				
PIGNORAMENTO		17276	21.05.2008				

20. Riepilogo per bando d'asta

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1:

Quota ideale pari ad 1/2 dell'appartamento posto al piano terra del fabbricato di civile abitazione in Comune di Grottaferrata, con accesso dalla via della Pedica (dipartentesi dalla Via Anagnina n. 130 -km. 22+800) distinto con il numero interno 1, composto da ingresso, due camere, cucina, pranzo-soggiorno e bagno, oltre terrazzo a livello e cantina al piano interrato ove risulta installata caldaia condominiale; per una superficie complessiva lorda commerciale di mq. 102,42, oltre mq. 15,60 del terrazzo; oltre la quota ideale pari ad 1/4 dell'area cortilizia .

distinto al N.C.E.U presso la Agenzia del Territorio di Grottaferrata al foglio 7, particella 1047, sub- 501 (l'appartamento) e al NCT al foglio 7 particella 1047 (l'area cortilizia);

confinante unitamente all'area cortilizia con via della Pedica, proprietà [redacted] o aventi causa, salvi altri;

Vendita non soggetta ad I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA (della quota ideale pari ad 1/2) : € 225.000,00 (diconsi euro Duecentoventicinquemila/00).

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

LOTTO 2:

Appartamento posto al piano primo del fabbricato di civile abitazione in Comune di Grottaferrata, con accesso dalla via della Pedica (dipartentesi dalla Via Anagnina n. 130 -km. 22+800) distinto con il numero interno 2, composto da ingresso, due camere, cucina, pranzo-soggiorno e bagno, oltre balcone e soffitta non praticabile; per una superficie complessiva lorda commerciale di mq. 107,90, oltre mq. 3,00 del balcone; oltre la quota ideale pari ad 1/2 dell'area cortilizia .

distinto al N.C.E.U presso la Agenzia del Territorio di Grottaferrata al foglio 7, particella 1047, sub- 503 (l'appartamento) e al NCT al foglio 7 particella 1047 (l'area cortilizia);

confinante unitamente all'area cortilizia con via della Pedica, proprietà [redacted] o aventi causa, salvi altri;

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Vendita non soggetta ad I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA: € 475.000,00

(diconsi euro Quattrocetosestantacinquemila/00).

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

firmato

ALDO D'ANDREA
VELLETRI

TRIBUNALE DI VELLETRI
CANCELLERIA CIVILE
DEPOSITATO
18 FEB. 2010
IL CANCELLIERE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

22. Riepilogo commerciale per la pubblicità

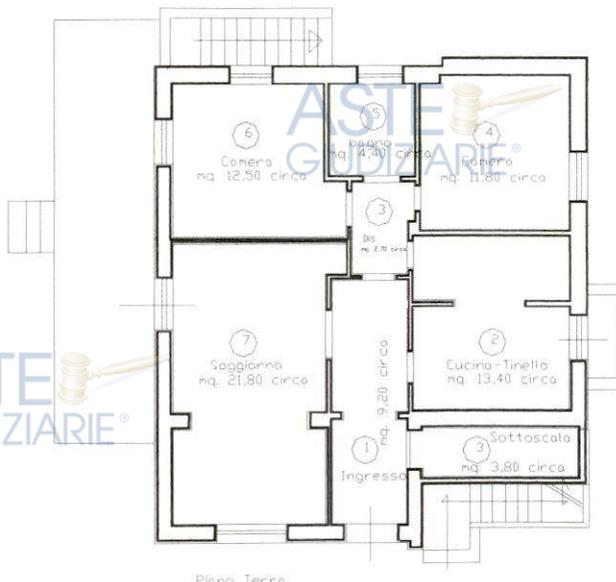
SCHEMA RIASSUNTIVO PER PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 295/ 2008 R.G.

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

LOTTO N°	1	Prezzo base d'asta	€ 225.000,00
-----------------	----------	---------------------------	---------------------

Comune di:	Prov	Indirizzo	Zona
GROTTAFERRATA	RM	VIA ANAGNINA, 130	PERIFERIA SUD

Diritto reale:	PIENA PROPRIETÀ	quota	1/2
Tipologia di immobile:	ABITATIVO	superficie comm.	m² 102,42
Pertinenze:	1/4 DELL'AREA CORTILIZIA (MQ. 830 COMPRESA LA SUPERFICIE DEL FABBRICATO)	superficie comm.	
Stato conservativo:	BUONO		
Descrizione sintetica:	1/2 DELL'APPARTAMENTO PIANO TERRA INTERNO 1 DI QUATTRO VANI E ACCESSORI+ 1/4 DELL'AREA CORTILIZIA		
Vendita soggetta Iva	NO		

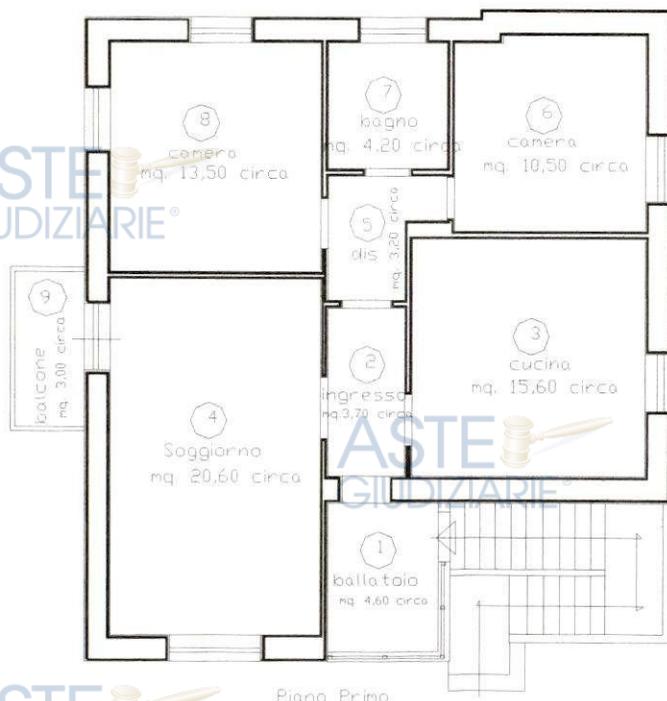




LOTTO N° 2	Prezzo base d'asta € 475.000,00
-------------------	--

Comune di: GROTTAFERRATA	Prov: RM	Indirizzo: VIA ANAGNINA, 130	Zona: PERIFERIA SUD
------------------------------------	--------------------	--	-------------------------------

Diritto reale:	PIENA PROPRIETÀ	quota	1/1
Tipologia di immobile:	ABITATIVO	superficie comm.	m ² 107,90
Pertinenze:	1/2 DELL'AREA CORTILIZIA (MQ. 830 COMPRESA LA SUPERFICIE DEL FABBRICATO)	superficie comm.	
Stato conservativo:	BUONO		
Descrizione sintetica:	APPARTAMENTO PIANO PRIMO INTERNO 2 DI QUATTRO VANI E ACCESSORI + 1/2 DELL'AREA CORTILIZIA		
Vendita soggetta Iva	NO		





ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

RIEPILOGO PER PUBBLICITÀ

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 1:

Quota ideale pari ad 1/2 dell'appartamento posto al piano terra del fabbricato di civile abitazione in Comune di Grottaferrata, con accesso dalla via della Pedica (dipartentesi dalla Via Anagnina n. 130 -km. 22+800) distinto con il numero interno 1, composto da ingresso, due camere, cucina, pranzo-soggiorno e bagno, oltre terrazzo a livello e cantina al piano interrato ove risulta installata caldaia condominiale; per una superficie complessiva lorda commerciale di mq. 102,42, oltre mq. 15,60 del terrazzo; oltre la quota ideale pari ad 1/4 dell'area cortilizia .

distinto al N.C.E.U presso la Agenzia del Territorio di Grottaferrata al foglio 7, particella 1047, sub- 501 (l'appartamento) e al NCT al foglio 7 particella 1047 (l'area cortilizia);

confinante unitamente all'area cortilizia con via della Pedica, proprietà [redacted] o aventi causa, salvi altri;

Vendita non soggetta ad I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA (della quota ideale pari ad 1/2) : € 225.000,00

(diconsi euro Duecentoventicinquemila/00).



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 2:

Appartamento posto al piano primo del fabbricato di civile abitazione in Comune di Grottaferrata, con accesso dalla via della Pedica (dipartentesi dalla Via Anagnina n. 130 -km. 22+800) distinto con il numero interno 2, composto da ingresso, due camere, cucina, pranzo-soggiorno e bagno, oltre balcone e soffitta non praticabile; per una superficie complessiva lorda commerciale di mq. 107,90, oltre mq. 3,00 del balcone; oltre la quota ideale pari ad 1/2 dell'area cortilizia .

distinto al N.C.E.U presso la Agenzia del Territorio di Grottaferrata al foglio 7, particella 1047, sub- 503 (l'appartamento) e al NCT al foglio 7 particella 1047 (l'area cortilizia);

confinante unitamente all'area cortilizia con via della Pedica, proprietà

[redacted] o aventi causa, salvi altri;

Vendita non soggetta ad I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA : € 475.000,00
(diconsi euro Quattrocentosettantacinquemila/00).

23. Bozza per decreto di trasferimento

BOZZA PER DECRETO DI TRASFERIMENTO

(PARTE A CURA DELLA CANCELLERIA)

Beni da trasferire in _____ (quota) proprietà del Sig. _____, nato a _____ il _____ e residente in _____, Via _____ n. _____, Codice Fiscale _____; coniugato in regime di _____ legale dei beni con _____, nata a _____ il _____, Codice Fiscale _____;

(PARTE A CURA DEL C.T.U.)

LOTTO 1:

Quota ideale pari ad 1/2 dell'appartamento posto al piano terra del fabbricato di civile abitazione in Comune di Grottaferrata, con accesso dalla via della Pedica (dipartentesi dalla Via Anagnina n. 130 -km. 22+800) distinto con il numero interno 1, composto da ingresso, due camere, cucina, pranzo-soggiorno e bagno, oltre terrazzo a livello e cantina al piano interrato ove risulta installata caldaia condominiale; per una superficie complessiva lorda commerciale di mq. 102,42, oltre mq. 15,60 del terrazzo; oltre la quota ideale pari ad 1/4 dell'area cortilizia .

distinto al N.C.E.U presso la Agenzia del Territorio di Grottaferrata al foglio 7, particella 1047, sub- 501 (l'appartamento) e al NCT al foglio 7 particella 1047 (l'area cortilizia);

confinante unitamente all'area cortilizia con via della Pedica, proprietà

_____ o aventi causa, salvi altri;

Vendita non soggetta ad I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA (della quota ideale pari ad 1/2) : € 225.000,00

(diconsi euro Duecentoventicinquemila/00).

BOZZA PER DECRETO DI TRASFERIMENTO

(PARTE A CURA DELLA CANCELLERIA)

Beni da trasferire in _____ (quota) proprietà del Sig. _____, nato a _____ il _____ e residente in _____, Via _____ n. _____, Codice Fiscale _____; coniugato in regime di _____ legale dei beni con _____, nata a _____ il _____, Codice Fiscale _____;

(PARTE A CURA DEL C.T.U.)

LOTTO 2:

Appartamento posto al piano primo del fabbricato di civile abitazione in Comune di Grottaferrata, con accesso dalla via della Pedica (dipartentesi dalla Via Anagnina n. 130 -km. 22+800) distinto con il numero interno 2, composto da ingresso, due camere, cucina, pranzo-soggiorno e bagno, oltre balcone e soffitta non praticabile; per una superficie complessiva lorda commerciale di mq. 107,90, oltre mq. 3,00 del balcone; oltre la quota ideale pari ad 1/2 dell'area cortilizia .

distinto al N.C.E.U presso la Agenzia del Territorio di Grottaferrata al foglio 7, particella 1047, sub- 503 (l'appartamento) e al NCT al foglio 7 particella 1047 (l'area cortilizia);

confinante unitamente all'area cortilizia con via della Pedica, proprietà _____ o aventi causa, salvi altri;

Vendita non soggetta ad I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA : € 475.000,00

(diconsi euro Quattrocentosettantacinquemila/00).