

abile da € 1.200,00 a € 1.800 il mq./superficie lorda

Considerando che le agenzie, di norma tendono a sottovalutare un bene in offerta e sopravvalutarlo in richiesta, si può con sufficiente cognizione, stimare in € 2.000,00/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. 2.000,00 .

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 $K_{glob} = 1,00$ 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:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IDENTIFICATIVO CORPO - LOTTO	Superficie Convenzionale	Valore Unitario	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA LOTTO	VALORE
	[mq.]	[€/mq.]	[€]	%	[€]
Appartamento int. 1	64,92	2.000,00	129.840,00	50	64.920,00
Appartamento int. 2	75,75	2.000,00	151.500,00	50	75.750,00
Locale int. 3	84,32	2.000,00	168.640,00	50	84.320,00
Appartamento int. 4	129,25	2.000,00	258.500,00	50	129.250,00
Appartamento int. 5	129,80	2.000,00	259.600,00	50	129.800,00
Sommano					484.040,00

17. Criteri di formazione dei lotti

Lotti unici, organici;

18. Considerazioni finali

Immobile di qualità **Buona**, di **Buona commerciabilità** solo limitata dal particolare momento economico;

ipoteca giudiziale data 13.03.1992, formalità 258 Reg.Part.; € 35,00;

ipoteca in rinnovazione iscritta il 28.04.2009, formalità 740 Reg. Part.; € 35,00;

ipoteca in rinnovazione data 08.03.2012, formalità 151 Reg.Part.; € 35,00;

- trascrizione n° 1641 del 11.05.1994 € 262,00;

Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni:

Nota	N° Reg.	N° Rep. Part.	Data
ISCRIZIONE		835	27/03/1986
ISCRIZIONE		190	20/03/1989
ISCRIZIONE		258	13/03/1992
ISCRIZIONE		740	28/04/2009
ISCRIZIONE		151	08/03/2012
PIGNORAMENTO		1641	11/05/1994

Nota	N° Reg.	N° Rep. Part.	Data

20. Riepilogo per bando d'asta



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

porzione del fabbricato sito in Comune di Velletri, Via della Mortella n.58 e precisamente:



Quota ideale pari ad $\frac{1}{2}$ della colonia perpetua responsiva di $\frac{1}{5}$ dei prodotti alla Banca Nazionale dell'Agricoltura, dell'appartamento sito al piano terra, avente accesso indipendente dalla corte comune, distinto con il numero interno uno (int. 1), composto di catastali vani tre ovvero soggiorno pranzo con angolo cucina, letto, bagno e ripostiglio con annesso spazio porticato, il tutto confinante con proprietà Eredi _____, appartamento int. 3 ed appartamento int. 2 dello stesso piano terra e con corte comune salvi altri;

E' compresa nella vendita la proporzionale quota in proprietà dell'area condominiale destinata a passaggio oltre i locali tecnici (cabina termica ecc.) ed individuata in catasto con il sub. 506 della particella 2842.

Censito al Catasto urbano di Velletri foglio 49, particella 2842, sub. 501, cat. A/2, classe 3, vani 3, rendita catastale € 278,89.

Edificato in abuso

Vendita non soggetta ad I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA (della quota pari ad $\frac{1}{2}$) : € **64.920,00**

(diconsi euro *Sessantaquattromilanovecentoventi/00*).



LOTTO 2

porzione del fabbricato sito in Comune di Velletri, Via della Mortella n.58 e precisamente:

Quota ideale pari ad $\frac{1}{2}$ della colonia perpetua responsiva di $\frac{1}{5}$ dei prodotti alla Banca Nazionale dell'Agricoltura, dell' appartamento sito al piano terra, avente accesso indipendente dalla corte comune, distinto con il numero interno due (int. 2), composto di catastali vani 3,5 ovvero soggiorno pranzo, cucina, letto, bagno e vano forno;

il tutto confinante con proprietà appartamento int. 3 ed appartamento int. 2 dello stesso piano terra e con corte comune salvi altri;

*Censito al N.C.E.U. del Comune di Velletri foglio 49 particella 2842; sub. 502
Classe 3 vani 3,5 rendita € 325,37;*

E' compresa nella vendita la proporzionale quota in proprietà dell'area condominiale destinata a passaggio oltre i locali tecnici (cabina termica ecc.) ed individuata in catasto con il sub. 506 della particella 2842

Edificato in abuso

Vendita non soggetta ad I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA (della quota pari ad $\frac{1}{2}$) : € **75.750,00**

(diconsi euro **Settantacinquemilasettecentocinquanta/00**).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3



porzione del fabbricato sito in Comune di Velletri, Via della Mortella n.58 e precisamente:

Quota ideale pari ad $\frac{1}{2}$ della colonia perpetua responsiva di $\frac{1}{5}$ dei prodotti alla Banca Nazionale dell'Agricoltura, dell' Unità immobiliare in corso di costruzione sita al piano terra, avente accesso indipendente dalla corte comune, distinto con il numero interno uno (int. 3), composto di di due vani e W.C.,

il tutto confinante con proprietà distacco verso strada interpodereale, appartamento int. 1 ed appartamento int. 2 dello stesso piano terra e con corte comune salvi altri;

Censito al N.C.E.U. foglio 49 particella 2842; sub. 503 (senza rendita)

Edificato in abuso



Vendita non soggetta ad I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA (della quota pari ad $\frac{1}{2}$) : € **84.320,00**

(diconsi euro *Ottantaquattromilatrecentoventi/00*).



LOTTO 4

porzione del fabbricato sito in Comune di Velletri, Via della Mortella n.58 e precisamente:

Quota ideale pari ad $\frac{1}{2}$ della colonia perpetua responsiva di $\frac{1}{5}$ dei prodotti alla Banca Nazionale dell'Agricoltura, dell'appartamento sito al piano primo, avente accesso indipendente dalla corte comune, distinto con il numero interno uno (int. 4), composto di catastali vani cinque ovvero soggiorno pranzo con angolo cucina, due camere da letto, disimpegno e bagno con annesso balcone e spazio porticato, il tutto confinante con proprietà appartamento int. 5 dello stesso piano primo e con corte comune salvi altri;
Censito al N.C.E.U. foglio 49 particella 2842; sub. 504
Cat. A/2 cl 3 vani 5 rendita € 464,81

E' compresa nella vendita la proporzionale quota in proprietà dell'area condominiale destinata a passaggio oltre i locali tecnici (cabina termica ecc.) ed individuata in catasto con il sub. 506 della particella 2842

Edificato in abuso

Vendita non soggetta ad I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA (della quota pari ad $\frac{1}{2}$) : € **129.250,00**
(diconsi euro *Centotrentanove miladuecentocinquanta/00*).

LOTTO 5



porzione del fabbricato sito in Comune di Velletri, Via della Mortella n.58 e precisamente:

Quota ideale pari ad 1/2 della colonia perpetua responsiva di 1/5 dei prodotti alla Banca Nazionale dell'Agricoltura, dell' appartamento sito al piano primo, avente accesso indipendente dalla corte comune, distinto con il numero interno cinque (int. 5), composto di catastali vani 5,5 ovvero soggiorno pranzo, cucina, disimpegno, due camere da letto e bagno ; con annesso balcone e spazio porticato,

il tutto confinante con distacco verso strada interpoderale, proprietà , appartamento int. 4 dello stesso piano

primo e con corte comune salvi altri;

Censito al N.C.E.U. foglio 49 particella 2842; sub. 505

Cat. A/2 cl. 3 vani 5,5 rendita 511,29

E' compresa nella vendita la proporzionale quota in proprietà dell'area condominiale destinata a passaggio oltre i locali tecnici (cabina termica ecc.) ed individuata in catasto con il sub. 506 della particella 2842

Edificato in abuso

Vendita non soggetta ad I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA (della quota pari ad 1/2) : € **129.800,00**

(diconsi euro **Centoventinovemilaottocento/00**).



firmato



22. Riepilogo commerciale per la pubblicità

SCHEMA RIASSUNTIVO PER PUBBLICITÀ ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 374/ 1993 R.G.

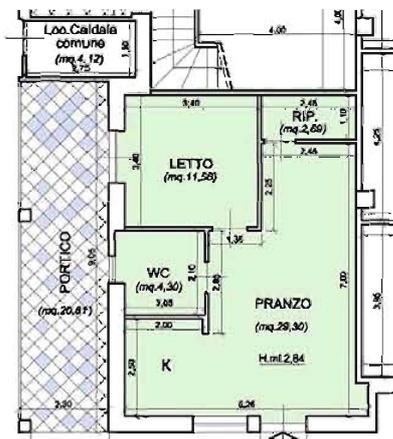


Custode Giudiziario		recapito	
----------------------------	--	----------	--

LOTTO N°	1	Prezzo base d'asta	€ 64.920,00
-----------------	----------	---------------------------	--------------------

Comune di:	Prov	Indirizzo	Zona
VELLETRI	RM	VIA DELLA MORTELLA,58	"ACQUA LUCIA"

Diritto reale:	QUOTA PARI AD ½ DELLA COLONIA PERPETUA	quota	1/2
Tipologia di immobile:	APPARTAMENTO	superficie comm.	m ² 64,92
Pertinenze:		superficie comm.	m ²
Stato conservativo:	OTTIMO		
Descrizione sintetica:	APPARTAMENTO COMPOSTO DI VANI TRE OVVERO SOGGIORNO PRANZO CON ANGOLO CUCINA, LETTO, BAGNO E RIPOSTIGLIO CON ANNESSO SPAZIO PORTICATO,		
Vendita soggetta Iva	NO		



**SCHEMA RIASSUNTIVO PER PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 374/ 1993 R.G.**

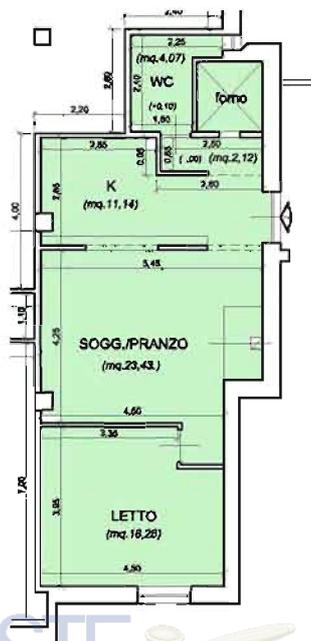
Custode Giudiziario	
----------------------------	--



LOTTO N°	2	Prezzo base d'asta	€ 64.920,00
-----------------	----------	---------------------------	--------------------

Comune di:	Prov	Indirizzo	Zona
VELLETRI	RM	VIA DELLA MORTELLA,58	"ACQUA LUCIA"

Diritto reale:	QUOTA PARI AD ½ DELLA COLONIA PERPETUA	quota	1/2
Tipologia di immobile:	APPARTAMENTO	superficie comm.	m ² 75,75
Pertinenze:		superficie comm.	m ²
Stato conservativo:	OTTIMO		
Descrizione sintetica:	APPARTAMENTO COMPOSTO DI VANI VANI 3,5 OVVERO SOGGIORNO PRANZO, CUCINA, LETTO, BAGNO E VANO FORNO,;		
Vendita soggetta Iva	NO		



**SCHEMA RIASSUNTIVO PER PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 374/ 1993 R.G.**



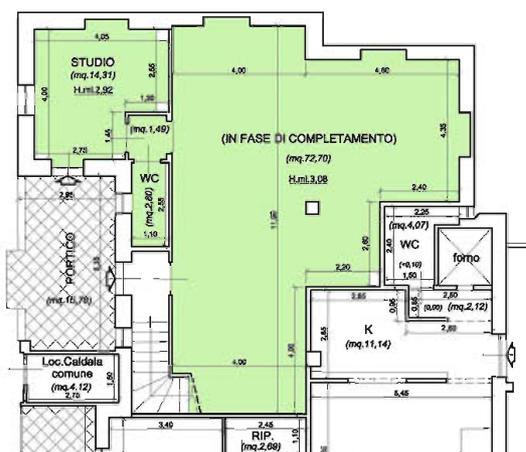
Custode Giudiziario	
----------------------------	--

recapito

LOTTO N°	3	Prezzo base d'asta	€ 84.320,00
-----------------	----------	---------------------------	--------------------

Comune di:	Prov	Indirizzo	Zona
VELLETRI	RM	VIA DELLA MORTELLA,58	"ACQUA LUCIA"

Diritto reale:	QUOTA PARI AD ½ DELLA COLONIA PERPETUA	quota	1/2
Tipologia di immobile:	LOCALE IN CORSO DI COSTRUZIONE	superficie comm.	m ² 84,32
Pertinenze:		superficie comm.	m ²
Stato conservativo:	IN CORSO DI COSTRUZIONE		
Descrizione sintetica:	IMMOBILE COMPOSTO DI DUE VANI E W.C.,		
Vendita soggetta Iva	NO		



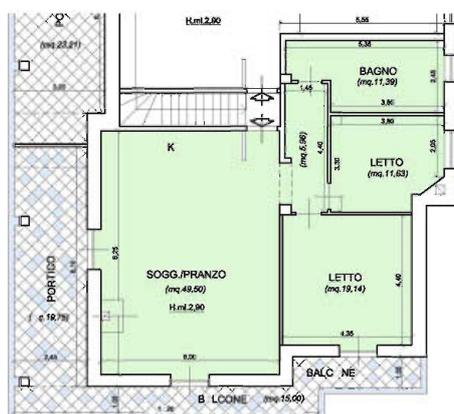
SCHEMA RIASSUNTIVO PER PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 374/ 1993 R.G.

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

LOTTO N°	4	Prezzo base d'asta	€ 129.250,00
-----------------	----------	---------------------------	---------------------

Comune di:	Prov	Indirizzo	Zona
VELLETRI	RM	VIA DELLA MORTELLA,58	"ACQUA LUCIA"

Diritto reale:	QUOTA PARI AD ½ DELLA COLONIA PERPETUA	quota	1/2
Tipologia di immobile:	APPARTAMENTO	superficie comm.	m ² 129,25
Pertinenze:		superficie comm.	m ²
Stato conservativo:	OTTIMO		
Descrizione sintetica:	APPARTAMENTO COMPOSTO DI VANI CINQUE OVVERO SOGGIORNO PRANZO CON ANGOLO CUCINA, DUE CAMERE DA LETTO, DISIMPEGNO E BAGNO CON ANNESSO BALCONE E SPAZIO PORTICATO,		
Vendita soggetta Iva	NO		



SCHEMA RIASSUNTIVO PER PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 374/ 1993 R.G.

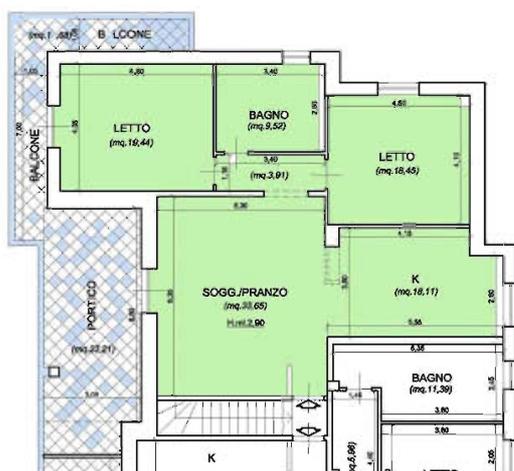


Custode Giudiziario		recapito	
----------------------------	--	-----------------	--

LOTTO N°	5	Prezzo base d'asta	€ 129.800,00
-----------------	----------	---------------------------	---------------------

Comune di:	Prov	Indirizzo	Zona
VELLETRI	RM	VIA DELLA MORTELLA,58	"ACQUA LUCIA"

Diritto reale:	QUOTA PARI AD ½ DELLA COLONIA PERPETUA	quota	1/2
Tipologia di immobile:	APPARTAMENTO	superficie comm.	m ² 129,80
Pertinenze:		superficie comm.	m ²
Stato conservativo:	OTTIMO		
Descrizione sintetica:	APPARTAMENTO COMPOSTO DI VANI 5,5 OVVERO SOGGIORNO PRANZO, CUCINA, DISIMPEGNO, DUE CAMERE DA LETTO E BAGNO ; CON ANNESSO BALCONE E SPAZIO PORTICATO,		
Vendita soggetta Iva	NO		



RIEPILOGO PER PUBBLICITÀ



LOTTO 1

porzione del fabbricato sito in Comune di Velletri, Via della Mortella n.58 e precisamente:



Quota ideale pari ad $\frac{1}{2}$ della colonia perpetua responsiva di $\frac{1}{5}$ dei prodotti alla Banca Nazionale dell'Agricoltura, dell'appartamento sito al piano terra, avente accesso indipendente dalla corte comune, distinto con il numero interno uno (int. 1), composto di catastali vani tre ovvero soggiorno pranzo con angolo cucina, letto, bagno e ripostiglio con annesso spazio porticato, il tutto confinante con proprietà appartamento int. 3 ed appartamento int. 2 dello stesso piano terra e con corte comune salvi altri;

E' compresa nella vendita la proporzionale quota in proprietà dell'area condominiale destinata a passaggio oltre i locali tecnici (cabina termica ecc.) ed individuata in catasto con il sub. 506 della particella 2842



Censito al Catasto urbano di Velletri foglio 49, particella 2842, sub. 501, cat. A/2, classe 3, vani 3, rendita catastale € 278,89.

Edificato in abuso

Vendita non soggetta ad I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA (della quota pari ad $\frac{1}{2}$): € **64.920,00**

(diconsi euro **Sessantaquattromilanovecentoventi/00**).



LOTTO 2

porzione del fabbricato sito in Comune di Velletri, Via della Mortella n.58 e precisamente:

Quota ideale pari ad $\frac{1}{2}$ della colonia perpetua responsiva di $\frac{1}{5}$ dei prodotti alla Banca Nazionale dell'Agricoltura, dell' appartamento sito al piano terra, avente accesso indipendente dalla corte comune, distinto con il numero interno due (int. 2), composto di catastali vani 3,5 ovvero soggiorno pranzo, cucina, letto, bagno e vano forno;

il tutto confinante con proprietà appartamento int. 3 ed appartamento int. 2 dello stesso piano terra e con corte comune salvi altri;

Censito al N.C.E.U. del Comune di Velletri foglio 49 particella 2842; sub. 502

Classe 3 vani 3,5 rendita € 325,37;

E' compresa nella vendita la proporzionale quota in proprietà dell'area condominiale destinata a passaggio oltre i locali tecnici (cabina termica ecc.) ed individuata in catasto con il sub. 506 della particella 2842

Edificato in abuso

Vendita non soggetta ad I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA (della quota pari ad $\frac{1}{2}$) : € **75.750,00**

(diconsi euro **Settantacinquemilasettecentocinquanta/00**).

LOTTO 3



porzione del fabbricato sito in Comune di Velletri, Via della Mortella n.58 e precisamente:

Quota ideale pari ad $\frac{1}{2}$ della colonia perpetua responsiva di $\frac{1}{5}$ dei prodotti alla Banca Nazionale dell'Agricoltura, dell' Unità immobiliare in corso di costruzione sita al piano terra, avente accesso indipendente dalla corte comune, distinto con il numero interno uno (int. 3), composto di di due vani e W.C.,

il tutto confinante con proprietà distacco verso strada interpoderale, appartamento int. 1 ed appartamento int. 2 dello stesso piano terra e con corte comune salvi altri;

Censito al N.C.E.U. foglio 49 particella 2842; sub. 503 (senza rendita)

Edificato in abuso



Vendita non soggetta ad I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA (della quota pari ad $\frac{1}{2}$) : € **84.320,00**

(diconsi euro *Ottantaquattromilatrecentoventi/00*).



LOTTO 4

porzione del fabbricato sito in Comune di Velletri, Via della Mortella n.58 e precisamente:

Quota ideale pari ad 1/2 della colonia perpetua responsiva di 1/5 dei prodotti alla Banca Nazionale dell'Agricoltura, dell'appartamento sito al piano primo, avente accesso indipendente dalla corte comune, distinto con il numero interno uno (int. 4), composto di catastali vani cinque ovvero soggiorno pranzo con angolo cucina, due camere da letto, disimpegno e bagno con annesso balcone e spazio porticato, il tutto confinante con proprietà appartamento int. 5 dello stesso piano primo e con corte comune salvi altri;
Censito al N.C.E.U. foglio 49 particella 2842; sub. 504
Cat. A/2 cl 3 vani 5 rendita € 464,81

E' compresa nella vendita la proporzionale quota in proprietà dell'area condominiale destinata a passaggio oltre i locali tecnici (cabina termica ecc.) ed individuata in catasto con il sub. 506 della particella 2842

Edificato in abuso

Vendita non soggetta ad I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA (della quota pari ad 1/2) : € **129.250,00**
(diconsi euro **Centotrinove miladuecentocinquanta/00**).

LOTTO 5

ASTE
GIUDIZIARIE.it

porzione del fabbricato sito in Comune di Velletri, Via della Mortella n.58 e precisamente:

Quota ideale pari ad $\frac{1}{2}$ della colonia perpetua responsiva di $\frac{1}{5}$ dei prodotti alla Banca Nazionale dell'Agricoltura, dell' appartamento sito al piano primo, avente accesso indipendente dalla corte comune, distinto con il numero interno cinque (int. 5), composto di catastali vani 5,5 ovvero soggiorno pranzo, cucina, disimpegno, due camere da letto e bagno ; con annesso balcone e spazio porticato,

il tutto confinante con distacco verso strada interpoderale, proprietà appartamento int. 4 dello stesso piano

primo e con corte comune salvi altri;

Censito al N.C.E.U. foglio 49 particella 2842; sub. 505

Cat. A/2 cl. 3 vani 5,5 rendita 511,29

E' compresa nella vendita la proporzionale quota in proprietà dell'area condominiale destinata a passaggio oltre i locali tecnici (cabina termica ecc.) ed individuata in catasto con il sub. 506 della particella 2842

Edificato in abuso

Vendita non soggetta ad I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA (della quota pari ad $\frac{1}{2}$) : € **129.800,00**

(diconsi euro **Centoventinovemilaottocento/00**).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

23. Bozza per decreto di trasferimento

BOZZA PER DECRETO DI TRASFERIMENTO

(PARTE A CURA DELLA CANCELLERIA)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 _____;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

LOTTO 1

*porzione del fabbricato sito in Comune di Velletri, Via della Mortella n.58
e precisamente:*

*Quota ideale pari ad $\frac{1}{2}$ della colonia perpetua responsiva di $\frac{1}{5}$ dei prodotti alla
Banca Nazionale dell'Agricoltura, dell'appartamento sito al piano terra, avente
accesso indipendente dalla corte comune, distinto con il numero interno uno (int.
1), composto di catastali vani tre ovvero soggiorno pranzo con angolo cucina,
letto, bagno e ripostiglio con annesso spazio porticato, il tutto confinante con
proprietà, appartamento int. 3 ed appartamento int. 2
dello stesso piano terra e con corte comune salvi altri;*

*E' compresa nella vendita la proporzionale quota in proprietà dell'area
condominiale destinata a passaggio oltre i locali tecnici (cabina termica ecc.) ed
individuata in catasto con il sub. 506 della particella 2842*

*Censito al Catasto urbano di Velletri foglio 49, particella 2842, sub. 501, cat.
A/2, classe 3, vani 3, rendita catastale € 278,89.*

Edificato in abuso

Vendita non soggetta ad I.V.A.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREZZO BASE D'ASTA (della quota pari ad $\frac{1}{2}$): € **64.920,00**

(diconsi euro **Sessantaquattromilanovecentoventi/00**).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 2

porzione del fabbricato sito in Comune di Velletri, Via della Mortella n.58 e precisamente:

Quota ideale pari ad $\frac{1}{2}$ della colonia perpetua responsiva di $\frac{1}{5}$ dei prodotti alla Banca Nazionale dell'Agricoltura, dell' appartamento sito al piano terra, avente accesso indipendente dalla corte comune, distinto con il numero interno due (int. 2), composto di catastali vani 3,5 ovvero soggiorno pranzo, cucina, letto, bagno e vano forno;

il tutto confinante con proprietà appartamento int. 3 ed appartamento int. 2 dello stesso piano terra e con corte comune salvi altri;

*Censito al N.C.E.U. del Comune di Velletri foglio 49 particella 2842; sub. 502
Classe 3 vani 3,5 rendita € 325,37;*

E' compresa nella vendita la proporzionale quota in proprietà dell'area condominiale destinata a passaggio oltre i locali tecnici (cabina termica ecc.) ed individuata in catasto con il sub. 506 della particella 2842

Edificato in abuso

Vendita non soggetta ad I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA (della quota pari ad $\frac{1}{2}$) : € **75.750,00**

(diconsi euro **Settantacinquemilasettecentocinquanta/00**).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3

porzione del fabbricato sito in Comune di Velletri, Via della Mortella n.58 e precisamente:

Quota ideale pari ad ½ della colonia perpetua responsiva di 1/5 dei prodotti alla Banca Nazionale dell'Agricoltura, dell' Unità immobiliare in corso di costruzione sita al piano terra, avente accesso indipendente dalla corte comune, distinto con il numero interno uno (int. 3), composto di di due vani e W.C., il tutto confinante con proprietà distacco verso strada interpodereale, appartamento int. 1 ed appartamento int. 2 dello stesso piano terra e con corte comune salvi altri;

Censito al N.C.E.U. foglio 49 particella 2842; sub. 503 (senza rendita)

Edificato in abuso

Vendita non soggetta ad I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA (della quota pari ad ½) : € **84.320,00**
(diconsi euro *Ottantaquattromilatrecentoventi/00*).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 4

porzione del fabbricato sito in Comune di Velletri, Via della Mortella n.58 e precisamente:

Quota ideale pari ad ½ della colonia perpetua responsiva di 1/5 dei prodotti alla Banca Nazionale dell'Agricoltura, dell'appartamento sito al piano primo, avente accesso indipendente dalla corte comune, distinto con il numero interno uno (int. 4), composto di catastali vani cinque ovvero soggiorno pranzo con angolo cucina, due camere da letto, disimpegno e bagno con annesso balcone e spazio porticato, il tutto confinante con proprietà appartamento int. 5 dello stesso piano primo e con corte comune salvi altri;
Censito al N.C.E.U. foglio 49 particella 2842; sub. 504
Cat. A/2 cl 3 vani 5 rendita € 464,81

E' compresa nella vendita la proporzionale quota in proprietà dell'area condominiale destinata a passaggio oltre i locali tecnici (cabina termica ecc.) ed individuata in catasto con il sub. 506 della particella 2842

Edificato in abuso

Vendita non soggetta ad I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA (della quota pari ad ½) : € **129.250,00**
(diconsi euro *Centotrinove miladuecentocinquanta/00*).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 5

ASTE
GIUDIZIARIE.it

porzione del fabbricato sito in Comune di Velletri, Via della Mortella n.58 e precisamente:

Quota ideale pari ad $\frac{1}{2}$ della colonia perpetua responsiva di $\frac{1}{5}$ dei prodotti alla Banca Nazionale dell'Agricoltura, dell' appartamento sito al piano primo, avente accesso indipendente dalla corte comune, distinto con il numero interno cinque (int. 5), composto di catastali vani 5,5 ovvero soggiorno pranzo, cucina, disimpegno, due camere da letto e bagno ; con annesso balcone e spazio porticato,

il tutto confinante con distacco verso strada interpoderale, proprietà appartamento int. 4 dello stesso piano

primo e con corte comune salvi altri;

Censito al N.C.E.U. foglio 49 particella 2842; sub. 505

Cat. A/2 cl. 3 vani 5,5 rendita 511,29

E' compresa nella vendita la proporzionale quota in proprietà dell'area condominiale destinata a passaggio oltre i locali tecnici (cabina termica ecc.) ed individuata in catasto con il sub. 506 della particella 2842

Edificato in abuso

Vendita non soggetta ad I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA (della quota pari ad $\frac{1}{2}$) : € **129.800,00**

(diconsi euro **Centoventinovemilaottocento/00**).

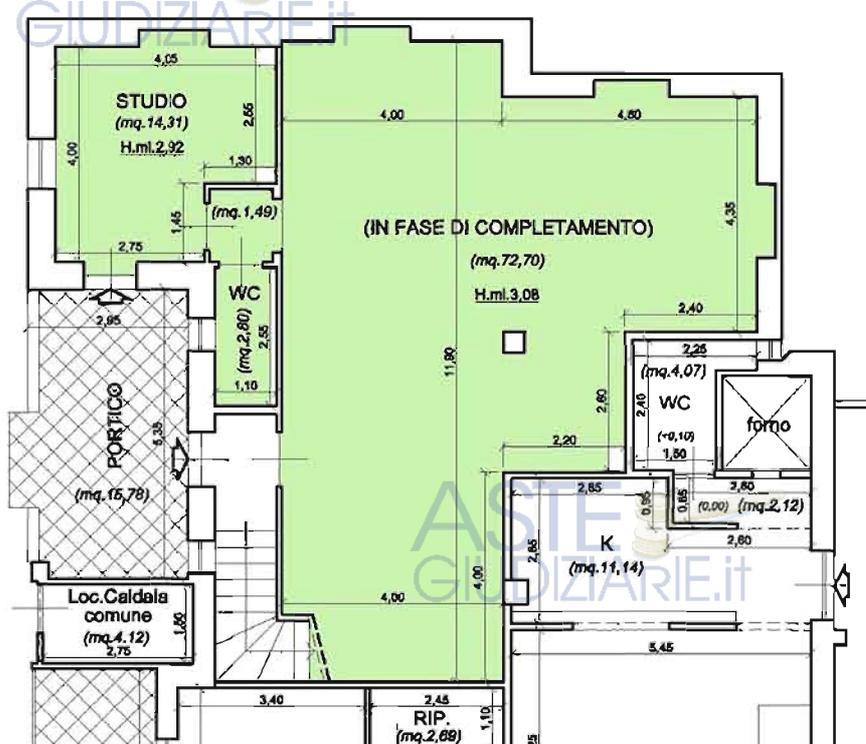
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tutto ciò premesso:

in data 01.06.2016; nel corso del Giudizio di Divisione, lo scrivente veniva incaricato di procedere alla divisione del compendio con la formazione di due quote di egual valore con conseguente indicazione dei due lotti; essendo già individuati i cespiti (della descrizione dei quali si rimanda a quanto esposto in premessa), lo scrivente ha ritenuto di effettuare una divisione (catastalmente per linee ideali) dell'unico cespite suscettibile di divisione ideale in quanto "in corso di completamento" come già risultante dai protocolli catastali;

La ripartizione del locale a piano terra, è stata prevista, nelle consistenze, al fine di una assegnazione senza compensi in denaro nel consolidarsi della divisione



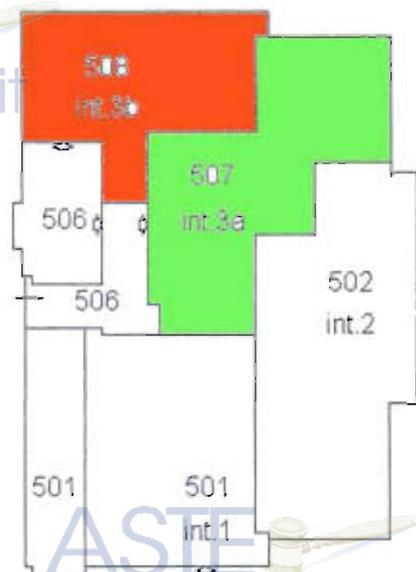
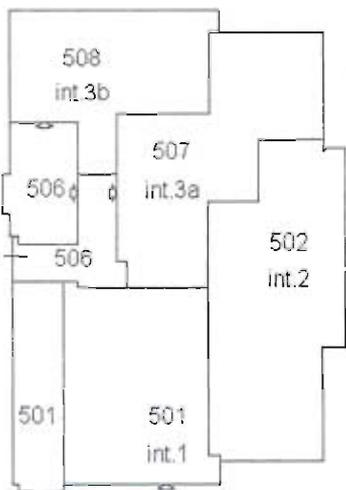
Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convezion
	Mq.		mq
Locali h. mt. 3,08 (al	105,40	0,80	84,32
TOTALI			84,32

Superficie Convenzionale :

N.	Locale	Sup. mq.
1	Vano da destinare	72,70
2	Studio	14,31
3	W.C. ed anti-wc	4,29
	Sommano m2 abitativi netti	91,30

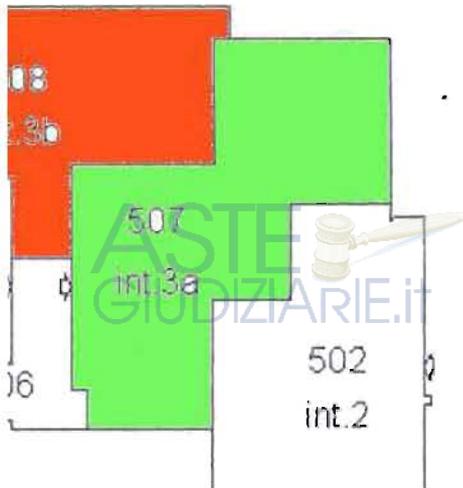


il locale, già identificato con il sub 503, è stato frazionato nei due sub 507 e 508:



Ovvero int. 3/a (il sub. 507)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Della superficie lorda di mq. 61,80 e netta di mq. 54,17
(ivi compresa la superficie del sottoscala),
interamente "al rustico"

e int. 3/b (il sub. 508)



Della superficie lorda di mq. 45,31 e netta di mq. 35,43
(ivi compresa la superficie del sottoscala)
ivi compresi due locali (W.C. e studiolo) completati al 90%;

Formazione dei lotti:
LOTTO N. 1:

Cespite n. 1:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. Descrizione

Proprietà: della colonia perpetua, responsiva di 1/5 alla BANCA NAZIONALE dell' AGRICOLTURA;

Dati Catastali: N.C.E.U. foglio 49 particella 2842; sub. 501
Comune censuario VELLETRI (Codice L719) risulta intestata:
a: T

erroneamente indicata per Proprietà 'per 1/1

Confinanti: confinante con proprietà appartamento

int.3 ed appartamento int. 2 dello stesso piano terra e con corte

comune salvi altri;
e precisamente:

appartamento sito al piano terra, avente accesso indipendente dalla corte comune, distinto con il numero interno uno (int. 1), composto di catastali vani tre ovvero soggiorno pranzo con angolo cucina, letto, bagno e ripostiglio con annesso spazio porticato, il tutto confinante con proprietà appartamento int. 3 ed appartamento int. 2 dello stesso piano terra e con corte comune salvi altri;

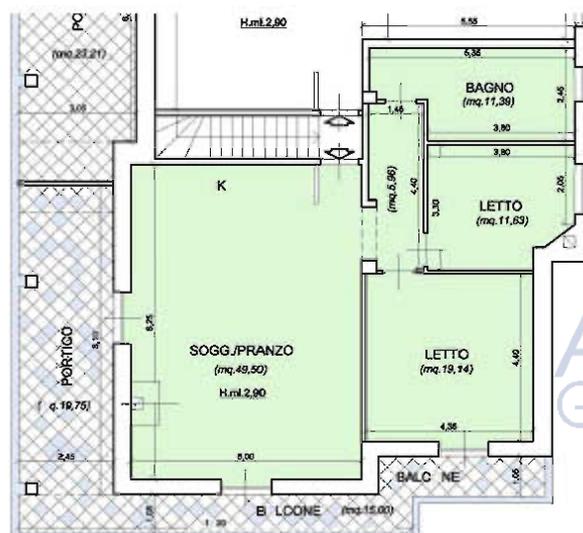
Censito al N.C.E.U. foglio 49 particella 2842; sub. 501

Comune censuario VELLETRI (Codice L719) risulta intestata:
a:

erroneamente indicata per Proprietà 'per 1/1

Consistenza: superficie complessiva convenzionale di mq, **64,92;**

Cespite n. 2:



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

2. Descrizione

Proprietà: della colonia perpetua, responsiva di 1/5 alla BANCA NAZIONALE dell' AGRICOLTURA;

Dati Catastali: N.C.E.U. foglio 49 particella 2842; sub. 504
Comune censuario VELLETRI (Codice L719) risulta intestata:

a:

erroneamente indicata per Proprietà 'per 1/1

Descrizione Lotto:

porzione del fabbricato sito in Comune di Velletri, Via della Mortella n.58 e precisamente:

appartamento sito al piano primo, avente accesso indipendente dalla corte comune, distinto con il numero interno uno (int. 4), composto di catastali vani cinque ovvero soggiorno pranzo con angolo cucina, due camere da letto, disimpegno e bagno con annesso balcone e spazio porticato,

il tutto confinante con proprietà appartamento

int. 5 dello stesso piano primo e con corte comune salvi altri;

Censito al N.C.E.U. foglio 49 particella 2842; sub. 504

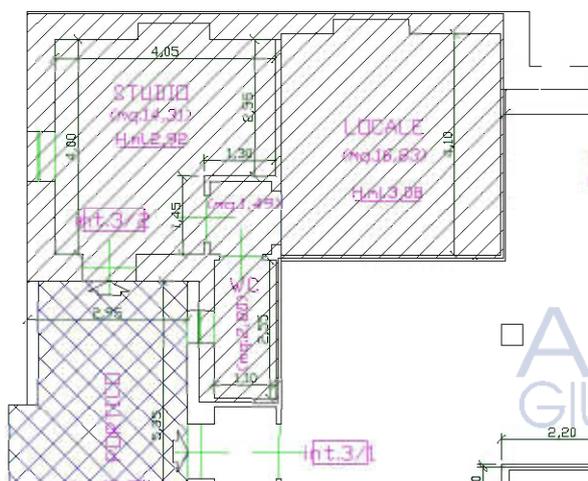
Comune censuario VELLETRI (Codice L719) risulta intestata:

a:

erroneamente indicata per Proprietà 'per 1/1

Consistenza: superficie complessiva convenzionale di mq, **129,25;**

Cespite n. 3:



2. Descrizione

Proprietà: della colonia perpetua, responsiva di 1/5 alla BANCA NAZIONALE dell' AGRICOLTURA;

Dati Catastali: N.C.E.U. foglio 49 particella 2842; sub. 508
Comune censuario VELLETRI (Codice L719) risulta intestata:

a:

erroneamente indicata per Proprietà 'per 1/1

Confinanti: confinante con proprietà distacco verso strada interpoderale,

locale in corso di costruzione sub. 507 stessa particella 2842 dello stesso piano

terra e con corte comune salvi altri;

Descrizione Cespite:

porzione del fabbricato sito in Comune di Velletri, Via della Mortella n.58 e precisamente:

Unità immobiliare in corso di costruzione sita al piano terra, avente accesso indipendente dalla corte comune, distinto con il numero interno uno (int. 3), composto di due vani e W.C.,

il tutto confinante con distacco verso strada interpoderale, , e locale

in corso di costruzione sub. 507 stessa particella 2842 salvi altri;

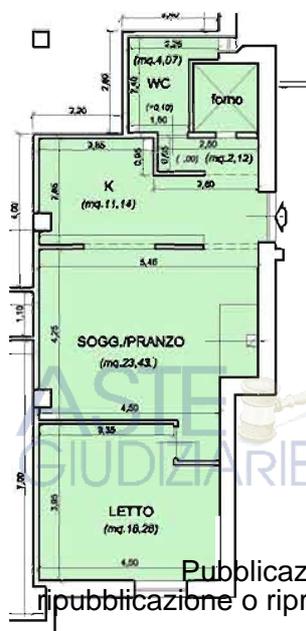
Censito al N.C.E.U. foglio 49 particella 2842; sub. 508 Comune censuario VELLETRI (Codice L719)

risulta intestata: a:

erroneamente indicata per Proprietà 'per 1/1

Consistenza: superficie complessiva convenzionale di mq. 45,21 ;

LOTTO N. 2:



Cespite n. 4:

2. Descrizione : porzione del fabbricato sito in Comune di Velletri, Via della Mortella n.58 e precisamente:

Proprietà: colonia perpetua, responsiva di 1/5 alla BANCA NAZIONALE dell' AGRICOLTURA;

Dati Catastali: N.C.E.U. foglio 49 particella 2842; sub. 502;

Comune censuario VELLETRI (Codice L719) risulta intestata:

a:

erroneamente indicata per Proprietà 'per 1/1

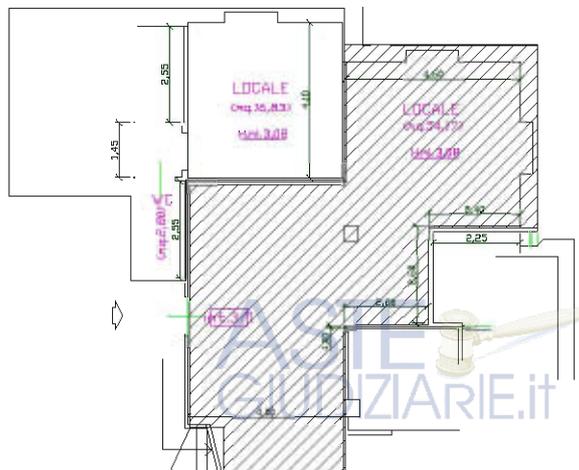
Confinanti: distacco verso strada interpoderale, appartamento int. 1 e locale int.

3/a (sub. 507) dello stesso piano terra e con corte comune salvi altri;

Consistenza: superficie complessiva convenzionale di mq, 75,75;



Cespite n. 5:



2. Descrizione

Proprietà: della colonia perpetua, responsiva di 1/5 alla BANCA NAZIONALE dell' AGRICOLTURA;

Dati Catastali: N.C.E.U. foglio 49 particella 2842; sub. 507
Comune censuario VELLETRI (Codice L719) risulta intestata:
a:

erroneamente indicata per Proprietà 'per 1/1

Confinanti: confinante con proprietà distacco verso strada interpoderale,
locale in corso di costruzione sub. 508 stessa particella 2842 dello stesso piano
terra e con corte comune salvi altri;

Descrizione Cespite:

porzione del fabbricato sito in Comune di Velletri, Via della Mortella
n.58 e precisamente:



Unità immobiliare in corso di costruzione sita al piano terra, avente accesso indipendente dalla corte comune, distinto con il numero interno tre/a (int. 3/a), composto di unico vano il tutto confinante con distacco verso strada interpoderale, e locale in corso di costruzione sub. 508 stessa particella 2842 salvi altri;
Censito al N.C.E.U. foglio 49 particella 2842; sub. 507 Comune censuario VELLETRI (Codice L719) risulta intestata: a:

erroneamente indicata per Proprietà 'per 1/1
Consistenza: superficie complessiva convenzionale di mq, **61,80**;

Cespite n. 6:



2. Descrizione

Proprietà della colonia perpetua, responsiva di 1/5 alla BANCA NAZIONALE dell'AGRICOLTURA;

Descrizione Lotto: orzione del fabbricato sito in Comune di Velletri, Via della Mortella n.58 e precisamente:

appartamento sito al piano primo, avente accesso indipendente dalla corte comune, distinto con il numero interno cinque (int. 5), composto di catastali vani 5,5 ovvero soggiorno pranzo, cucina, disimpegno, due camere da letto e bagno ; con annesso balcone e spazio porticato,

Dati Catastali: N.C.E.U. foglio 49 particella 2842; sub. 505

Comune censuario VELLETRI (Codice L719) risulta intestata:

a:

erroneamente indicata per Proprietà 'per 1/1

Confinanti: confinante con distacco verso strada interpoderale, proprietà
appartamento int. 4 dello stesso piano primo e con corte comune
salvi altri;

Consistenza: superficie complessiva convenzionale di mq, 129,80;

VALORE DI STIMA:
Valore complessivo del compendio:

IDENTIFICATIVO CORPO - LOTTO	Superficie Convenzionale [mq.]	Valore Unitario [€/mq.]	VALORE COMPLESSIVO [€]	QUOTA LOTTO %	VALORE [€]
Appartamento int. 1	64,92	2.000,00	129.840,00	100	129.840,00
Appartamento int. 2	75,75	2.000,00	151.500,00	100	151.500,00
Locale int. 3/a	61,80	700,00	43.260,00	100	43.260,00
Locale int. 3/b	45,21	1.200,00	54.252,00	100	54.252,00
Appartamento int. 4	129,25	2.000,00	258.500,00	100	258.500,00
Appartamento int. 5	129,80	2.000,00	259.600,00	100	259.600,00
Sommano					896.952,00
VALORE della Quota					
1/2					448.476,00

Formazione Lotti:

IDENTIFICATIVO CORPO - LOTTO	Superficie Convenzionale [mq.]	Valore Unitario [€/mq.]	VALORE COMPLESSIVO [€]	QUOTA %	VALORE [€]
LOTTO 1					
Appartamento int. 1	64,92	2.000,00	129.840,00	100	129.840,00
Locale int. 3/b	45,21	1.200,00	54.252,00	100	54.252,00
Appartamento int. 4	129,25	2.000,00	258.500,00	100	258.500,00
Sommano					442.592,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IDENTIFICATIVO CORPO - LOTTO	Superficie Convenzionale	Valore Unitario	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA LOTTO	VALORE
LOTTO 2	[mq.]	[€/mq.]	[€]	%	[€]
Appartamento int. 2	75,75	2.000,00	151.500,00	100	151.500,00
Locale int. 3/a	61,80	700,00	43.260,00	100	43.260,00
Appartamento int. 5	129,80	2.000,00	259.600,00	100	259.600,00
Sommano					454.360,00

ASTE GIUDIZIARIE.it CONCLUSIONI

Il compendio è stato diviso in due lotti di uguale valore, la scelta del lotto da assegnare alla comproprietaria, potrà essere assegnato e successivamente posto eventualmente in vendita, a seguito del completamento dell'istruttoria in corso;

I lotti sono così identificati:

LOTTO N: 1 : Immobili in Comune di Velletri, Via della Mortella, 58 e precisamente:

- Appartamento al piano terreno interno 1 (sub. 501 della particella 2842 del foglio 49 ;
 - Locale in corso di completamento al piano terra, interno 3/b (sub. 508 stessa particella 2842 del foglio 49);
 - Appartamento al piano primo interno 4 (sub. 504 stessa particella 2842 del foglio 49);
- compreso la proporzionale quota delle aree di manovra e comuni, androne scale e volumi tecnici;

VALORE del LOTTO : € **442.592,00**

(**diconsi Euro quattrocentoquarantaduemilacinquecentonovantadue**);

LOTTO N: 2 : Immobili in Comune di Velletri, Via della Mortella, 58 e precisamente:

- Appartamento al piano terreno interno 2 (sub. 502 della particella 2842 del foglio 49 ;
 - Locale in corso di completamento al piano terra, interno 3/a (sub. 507 stessa particella 2842 del foglio 49);
 - Appartamento al piano primo interno 5 (sub. 505 stessa particella 2842 del foglio 49);
- compreso la proporzionale quota delle aree di manovra e comuni, androne scale e volumi tecnici;

VALORE del LOTTO : € **454.360,00**

(**diconsi Euro quattrocentocinquantaquattromilatrecentosessanta**);

Tanto doveva il sottoscritto in evasione all'incarico ricevuto;

ASTE GIUDIZIARIE.it
il C.T.U.

(Geom. Aldo D'Andrea)

ASTE GIUDIZIARIE.it

24. Allegati :

- Copia Atti di provenienza;
- Visura catastale aggiornata.
- Fotocopia stralcio di mappa aggiornata per terreni.
- Fotocopia planimetrie catastali aggiornate per immobili censiti al Catasto Urbano, e/o piante di rilievo.
- Fotocopia Licenza Edilizia e Abitabilità;
- Fotografie.
- N. 1 Allegato Grafico;
- Copia della relazione redatta con metodo informatico su CD;
- Ricevute invio relazione alle parti .

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

