

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

D. MORETO Daniele
 Riccardo Pascale Di FIDUCIA 62/62/0014
 Roberto Rossi 57/0
 Youssef Mohamed Mounir AO
 Youssef Mohamed Mounir AO
 Youssef Mohamed Mounir AO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 425/2023 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

L'immobile oggetto di

- [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

securitati: **ASTE GIUDIZIARIE®**

- [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
e divisibili in natura.

ASTE GIUDIZIARIE®

Periodo	
Dal al 15/11/1993	

		Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 25 mq Rendita € 374,43 Piano T Graffato 1313
Dal 23/01/2013 al 13/03/2024	2	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1310, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 25 mq Rendita € 400,25 Piano T Graffato 1313

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	31	1310	6		A2	2	vani 2,5	25 mq	374,43 €	T	1313	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione non ha terreni di pertinenza esclusiva.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare è da ritenersi mediocre. L'impianto di riscaldamento non è funzionante in quanto manca sia la caldaia che i radiatori che sono stati asportati.

Nel balcone, da cui si accede all'appartamento è stato in parte asportato il pavimento per delle riparazioni non completate.

PARTI COMUNI

All'unità immobiliare oggetto di esecuzione si accede attraverso un'area cortilizia di proprietà condominiale dotata di cancello metallico per l'accesso pedonale e veicolare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in conglomerato cementizio armato.

Esposizione: l'unità immobiliare ha la portafinestra di ingresso e la finestra della cucina che affacciano sull'area cortilizia.

Altezza interna utile ml.2,95;

Strutture verticali: in conglomerato cementizio armato.

Solai: in laterocemento

Copertura: parte a terrazzo e parte a tetto inclinato;

Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate;

Pavimentazione interna: in monocottura ceramica;

Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, porte tamburate, avvolgibili in pvc;

Impianto elettrico sottotraccia a 220v, termoidraulico autonomo, mancano termosifoni e caldaia che sono stati rimossi;

Posto auto: posto scoperto su area condominiale;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla proprietaria in maniera occasionale prevalentemente nei mesi estivi, essendo la stessa residente in altra città.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/11/1993 al 23/01/2013		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Patrizio Sbardella	15/11/1993	47910	6833
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	26/11/1993	28355	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ROMA2	06/12/1993	44945	1
		Compravendita			
Dal 23/01/2013 al 13/03/2024	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX :	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio dott.ssa Marica SCHIAVONE	23/01/2013	11763	7676

	DLRDNL83L62H501N	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	19/02/2013	5341	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AVEZZANO	18/02/2013	655	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA2 aggiornate al 16/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da [REDACTED]
Iscritto a ROMA il 27/02/2006
Reg. gen. 11109 - Reg. part. 3406
Quota: 1/2
Importo: € 46.534,00
A favore di [REDACTED]
Capitale: € 23.267,00
- **IPOTECA LEGALE** derivante da Ipoteca legale art.77 DPR 602/73
Iscritto a ROMA il 02/07/2007
Reg. gen. 52536 - Reg. part. 15531
Quota: 1/2
Importo: € 36.490,00
A favore di [REDACTED] agente risc.trib.Roma
Capitale: € 18.245,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 27/04/2016
Reg. gen. 19214 - Reg. part. 3104
Importo: € 2.500,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 1.117,47

Approvazione della Soprintendenza ai Monumenti per il Lazio con nota n.11304 del 20.09.1965.

Un successivo elaborato grafico venne approvato dalla Commissione Edilizia del 17.11.1967 delibera 2253/45 con assenso rilasciato in data 21/09/1967.

L'elaborato grafico assentito, relativamente all'unità immobiliare in oggetto, risulta conforme allo stato di fatto.

Il certificato di abitabilità relativo all'intera palazzina è stato rilasciato a seguito di domanda della Soc.Edilizia Immobiliare OTTOLINI p.a. del 06.10.1967 e sulla scorta dei verbali di ispezione dell'ufficiale sanitario dott. Paolo Ferrieri del 10.10.1967 e del tecnico comunale geom. Angelo Morelli del 13.11.1967.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - via della Liberazione, 68 (già via del Poligono,5), edificio A5, interno 4, piano T

Unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano terra o rialzato con accesso indipendente dal cortile interno attraverso un balcone di proprietà esclusiva, distinta con il numero interno 4, composta da ingresso-soggiorno, cucina, bagno e ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1310, Sub. 6, Categoria A2, Graffato 1313

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 42.000,00

Al fine della determinazione del valore venale "di mercato" della proprietà oggetto di procedura, si è tenuto conto dell'epoca di costruzione, dello stato di manutenzione e conservazione, dell'ubicazione, del taglio, dello stato dell'impiantistica e delle caratteristiche generali e costruttive del cespite in oggetto.

Si è quindi ritenuto di applicare al valore medio di zona, riferito alla superficie lorda vendibile e alla tipologia residenziale, opportuni coefficienti correttivi per tener conto di quanto sopra sinteticamente elencato. La determinazione del valore venale commerciale residenziale, è stata eseguita secondo la comune pratica professionale con il criterio a mq. di superficie lorda o superficie commerciale, ragguagliata con i criteri di calcolo previsti dal DPR n.138/98, (superficie commerciale), tenendo conto dapprima delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercatò Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio riferiti al primo semestre del 2023 redatte sulla base di suddivisioni del territorio comunale in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.).

Si è proceduto, parallelamente, ad interpellare le principali agenzie immobiliari di zona al fine di elaborare una seconda stima "comparativa" eseguita confrontando le offerte prezzi per compravendita di immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto della presente procedura. La stima

comparativa per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è risultata particolarmente complessa dato il taglio e l'uso a casa vacanza.

Per immobili con destinazione residenziale in Nettuno, Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO (VIA GIACOMO MATTEOTTI)

Codice di zona: B1- microzona catastale n°0, per la tipologia prevalente "Abitazioni civili - destinazione residenziale" con stato conservativo "normale", i valori di mercato espressi in Euro/mq. oscillano da un minimo di € 1.200,00 a un massimo di € 1.800,00, mentre per le Abitazioni di tipo economico oscillano da un minimo di € 1.100,00 a un massimo di € 1.650,00.

Tali valori sono stati opportunamente riscontrati presso le agenzie immobiliari interpellate.

Alla luce delle caratteristiche costruttive e dello stato di conservazione del manufatto, tenuto conto dell'ubicazione, della dotazione dei servizi e del taglio dell'unità immobiliare, è stato ritenuto congruo il valore di stima a metro quadro, di euro 1.500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Nettuno (RM) - via della Liberazione, 68 (già via del Poligono,5), edificio A5, interno 4, piano T	27,94 mq	1.500,00 €/mq	€ 41.910,00	100,00%	€ 42.000,00
Valore di stima:					€ 42.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Velletri, li 14/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pistolesi Fabrizio

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 425/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - via della Liberazione, 68 (già via del Poligono,5), edificio A5, interno 4, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1310, Sub. 6, Categoria A2, Graffato 1313	Superficie	27,94 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'unità immobiliare è da ritenersi mediocre. L'impianto di riscaldamento non è funzionante in quanto manca sia la caldaia che i radiatori che sono stati asportati. Nel balcone, da cui si accede all'appartamento è stato in parte asportato il pavimento per delle riparazioni non completate.		
Descrizione:	Unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano terra o rialzato con accesso indipendente dal cortile interno attraverso un balcone di proprietà esclusiva, distinta con il numero interno 4, composta da ingresso-soggiorno, cucina, bagno e ripostiglio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla proprietaria in maniera occasionale prevalentemente nei mesi estivi, essendo la stessa residente in altra città.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 27/04/2016

Reg. gen. 19214 - Reg. part. 3104

Importo: € 2.500,00

A favore di Condominio SCACCIAPENSIERI

Contro DI LORETO Daniela

Capitale: € 1.117,47

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a ROMA2 il 25/02/2004

Reg. gen. 9294 - Reg. part. 6039

Quota: 1/1

A favore di Banca nazionale del Lavoro spa

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a ROMA il 16/11/2023

Reg. gen. 62616 - Reg. part. 44713

Quota: 1/1

A favore di Condominio SCACCIAPENSIERI

Contro DI LORETO Daniela