

Arch. Maria Teresa PETRUCCI
Viale G. Matteotti n. 25
00045 Genzano di Roma

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Proc.Esec. 53/2012

Rinvio 12/11/2013

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI VELLETRI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA
STIMA PROCEDURA ESECUTIVA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Promossa da

contro

GIUDICE

Dott. Riccardo AUDINO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI VELLETRI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

<i>Esecuzione Immobiliare Principale :</i>	53/2012
<i>Nei confronti di:</i>	
<i>Promossa da:</i>	
<i>Con l'intervento di:</i>	
<i>Giudice dell'esecuzione:</i>	<i>Dott. Riccardo AUDINO</i>
<i>Custode Giudiziario:</i>	
<i>Perito (C.T.U.)</i>	<i>ARCH. Maria Teresa PETRUCCI</i>

- RELAZIONE PERITALE DI STIMA -

1 – Premessa

Con *Atto di pignoramento immobiliare* (All. 'A') depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri il **24/01/2012**, trascritto presso la *Conservatoria dei RR.II. di ROMA, SEZIONE DISTACCATA DI Velletri il 21/3/12 al Reg.Part. n.1030 ed al Reg. Gen. n. 1396. (All. 'B') IL*

richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione del seguente immobile ubicato nel Comune di **VELLETRI (Rm)**, via Dei Cinque Archi 310 e precisamente:

“Fabbricato di civile abitazione posto al piano terra, composto di sette vani e mezzo catastali con annessa area pertinenziale della superficie di circa 985 metri quadrati, confinante nell'insieme con proprietà , proprietà , Proprietà stradello, salvo altri o variati. Detta unità immobiliare è censita in N.C.E.U. del Comune di Velletri al foglio 123 Particella 329, categoria A/4 di classe 3, vani 7,5, sup.cat. mq 182, rend. € 364,10 --- Via Dei Cinque Archi n. 310, piano T (il fabbricato) ed in C.T. del detto Comune al foglio 123 , p.lla 329, di are 8 e di una corte pertinenziale di mq 985, identificata al foglio 123, p.lla 329 di are 9.85 ente urbano, senza redditi, area pertinenziale”. (All. 'C') (CONTROLLARE)

La sottoscritta **Arch. Maria Teresa PETRUCCI**, domiciliata in Genzano di Roma Viale Giacomo Matteotti n. 25, ha ricevuto dal Sig. **G.E. Dott. R. AUDINO** l'incarico di effettuare la stima dei beni immobili nella procedura esecutiva intestata. Convocata nell'udienza del 7/05/2012 dall'Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzioni

Immobiliari, facendogli ripetere la formula di rito vennero formulati i seguenti quesiti:

QUESITO N. 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 D.P.R. 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);

QUESITO N. 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.)”.

QUESITO N. 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”.

QUESITO N. 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".

QUESITO N. 5 “*Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale*”.

QUESITO N. 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 combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47*”.

QUESITO N. 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*”.

QUESITO N. 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*”.

QUESITO N. 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 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”.

QUESITO N. 10 “Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, *acquisire* il provvedimento di assegnazione della casa coniugale”.

QUESITO N. 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”.

QUESITO N. 12 “*Determinare* il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura 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) ”.

QUESITO N. 13 “*Riferire* i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai

singoli quesiti”.

QUESITO N. 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 precedenti 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’art. 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”.

QUESITO N. 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”.

QUESITO N. 16 “*Depositare* almeno dieci gironi prima all’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”.

QUESITO N. 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)”.

QUESITO N. 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”.

QUESITO N. 19 “*Segnalare* tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell’esecuzione) ogni ostacolo all’accesso”.

QUESITO N. 20 “*Provvedere* a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete 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".

QUESITO N. 21 "Estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico".

2 - Svolgimento delle operazioni di consulenza di stima.

Come trascritto nel verbale dell'udienza, a cui prestai giuramento di rito, ho dato inizio alle operazioni inviando telegramma all'esecutato Sig. _____ per poter accedere all'interno dell'unità immobiliare, **il giorno 7 Febbraio 2013, ORE 11.30**, dopo vari appuntamenti presi e disdetti, ed alla **presenza della Sig.ra**

MOGLIE del sig. _____, ho eseguito il sopralluogo redigendo il verbale, svolgendo altresì un dettagliato rilevamento planimetrico, e fotografico all'interno ed all'esterno dell'abitazione (**All. 'D'**).

3 - Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.

QUESITO 3.1

Da un attento esame della documentazione ex art. 567 c.p.c., il bene pignorato consiste in quello enunciato alla documentazione ipocatastale depositata nel fascicolo dell'esecuzione ed alla relazione notarile. (**All 'E'**)

QUESITO 3.2

L'unità immobiliare di proprietà al sig. _____ è ubicata nel **Comune di VELLETRI Via DEI CINQUE ARCHI n. 310** e precisamente:

- Quota **INTERA** di proprietà **Fabbricato di civile abitazione** composto di sette vani e mezzo catastali con annessa area pertinenziale, articolato su unico **piano terra**, esso risulta suddiviso in ingresso- soggiorno- pranzo, angolo cottura, due bagni e tre camere, di **mq 136,20**, da un portico di **mq 13,00**, ed un piccolo ripostiglio di **mq 3,00**, adiacente all'edificio principale un piccolo locale deposito di **mq 30,00**, risulta annessa area di pertinenza della superficie di **mq 805,00** confinante nell'insieme con proprietà _____, proprietà _____, Proprietà _____ e stradello, salvo altri.

Detta unità immobiliare è censita all'**Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) del Comune di Velletri al foglio 123 (Vedere stralcio catastale All. 'F') Particella 329, categoria A/4 di classe 3, vani 7,5, sup.cat. mq 182, rend. € 364,10 Via Dei Cinque Archi n. 310, piano T, la corte pertinenziale è distinta all'Agenzia del Territorio**

(già N.C.T.) di detto Comune al foglio 123, p.lla 329, di are 09 e ca 85 senza redditi, Ente urbano (Vedere visure e planimetria catastale Allegato 'G') risulta intestato catastalmente a _____ nato a _____ il _____ C.F. _____

proprietà **INTERA**.

- Altezza utile interna: Piano Terra h= 2,90;
- Superficie abitativa: mq. 140,20;
- Superficie portico : mq 13,00
- Superficie lorda RIPOSTIGLIO mq. 3,00;
- Superficie lorda locale deposito mq 30,00;
- Superficie corte mq 805,00
- Superficie complessiva ragguagliata: mq.241,10

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE ESECUTATA

Comune		VELLETRI		Località		CINQUE ARCHI	
VIA CINQUE ARCHI 310							
URBANO							
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	CL	Vani	R.D.	
123	329		A/4	3	7,5	364,10	
TERRENO							
Foglio	Part.	Qualità		Are	Ca	R.D.	
123	329	Ente Urbano		09	85		

CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE

Destinazione	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzionale
PIANO TERRA			
soggiorno , camere e angolo cottura	123,20	1,00	123,20
Ripostiglio	3,00	0,50	1,50
Bagni n. 2	17,00	1,00	17,00
Ingresso/portico	13,00	0,30	3,90
Magazzino	30,00	0,50	15,00
corte Giardino	805,00	0,10	80,50
TOTALE	991,20		241,10

Proprietà: nato il C.F. proprietà **INTERA**

Dati Catastali: Comune di Velletri foglio 123 part. 329, Cat A/4 Classe 3 Consistenza vani 7,5 Rendita € 364,10 (fabbricato) e al N.C.T. foglio 123 particella 329 Ente Urbano are 09 Cent. .85 (area cortilizia).

Confinanti: Confinante con proprietà, proprietà e stradello, salvo altri.

Descrizione lotto: Fabbricato di civile abitazione posto al piano terra, composto di sette vani e mezzo catastali con annessa area pertenziale della superficie di circa 805 metri quadrati”.

Consistenza: Vani 7,5

QUESITO 3.3 -

La descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di pignoramento corrisponde alla descrizione dello stato attuale sia nella sua identificazione catastale che nella quota di proprietà.

QUESITO 3.4 -

La scrivente **NON ha eseguito nessuna variazione**, la planimetria, come dalla valutazione eseguita, depositata all'Agenzia del Territorio di Roma corrisponde allo stato attuale.

QUESITO 3.5 -

Il **P.R.G.** del Comune di Velletri ha inserito l'area dove sorge il fabbricato in **zona AGRO**, area di sedime **NON** vincolata ai sensi dell'art. 33 legge n.47/85

QUESITO 3.6 -

L'edificio di cui trattasi nella presente stima è una casa rurale per la quale è stata fatta **domanda di sanatoria al Comune di Velletri per ampliamento e cambio d'uso in data 2/05/1986, legge n. 47/85 annotata al n. 6822 e registrata in data 12/05/1986 con il n. 17775 di protocollo generale (Vedere copia domanda sanatoria Allegato 'H')**. Il comune di Velletri certifica che l'istanza di sanatoria relativa al fabbricato poc'anzi descritto e precisamente il fabbricato sito in Velletri loc. via dei Cinque Archi N. 310 è **IN ITINERE DI DEFINIZIONE E A TUTT'OGGI NON E' STATA INTEGRATA LA DOCUMENTAZIONE RICHIESTA A CUI E'**

ASTE GIUDIZIARIE.IT

SUBORDINATO IL RILASCIO DEL PERMESSO A COSTRUIRE IN SANATORIA. La Concessione, per ottenerla attualmente si avrà una spesa di circa € 15.000,00 (quindicimila) compresi gli oneri comunali ed onorari Tecnici.

<i>Struttura</i>	<i>C.A. e tamponatura in muratura</i>
<i>Copertura</i>	<i>Tetto</i>
<i>Pareti esterne</i>	<i>Muratuta</i>
<i>Pavimentazione int.</i>	<i>monocottura</i>
<i>Infissi esterni</i>	<i>Legno</i>
<i>Impianto elettrico ed idrico</i>	<i>A norma delle leggi invigore nel 1980</i>
<i>Condizioni generali</i>	<i>Buono</i>

QUESITO 3.7 -

Lo scrivente ritiene che l'immobile oggetto di esecuzione debba essere, per le sue caratteristiche, venduto in un unico lotto, con la seguente descrizione:

Lotto Unico

Quota INTERA complesso immobiliare ubicato in VELLETRI Via Cinque Archi n. 310 costituito da Fabbricato di civile abitazione composto di sette vani e mezzo catastali con annessa area pertinenziale, articolato su unico piano terra, esso risulta suddiviso in ingresso- soggiorno- pranzo, angolo cottura, due bagni e tre camere, di mq 136,20, da un portico di mq 13,00, ed un piccolo ripostiglio di mq 3,00, adiacente all'edificio principale un piccolo locale deposito di mq 30,00, risulta annessa area di pertinenza della superficie di mq 805,00 confinante nell'insieme con proprietà , proprietà , Proprietà e stradello, salvo altri. Detta unità immobiliare è censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) del Comune di Velletri al foglio 123 Particella 329, categoria A/4 di classe 3, vani 7,5, sup.cat. mq 182, rend. € 364,10, piano T, la corte pertinenziale è distinta all'Agenzia del Territorio (già N.C.T.) di detto Comune al foglio 123, p.lla 329, di are 09 e ca 85 senza redditi, Ente urbano.

QUESITO 3.8 -

L'immobile di cui alla presente valutazione non risulta pignorato la quota spettante all'esecutato risulta di 1/1 così come già risposto ai quesiti precedenti..

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

QUESITO 3.9 -

Da quanto lo scrivente ha potuto accertare l'immobile risulta alla data del sopralluogo effettuata risulta **OCCUPATO dall' esecutato e dalla sua famiglia.**

QUESITO 3.10 -

Nulla da riferire al presente quesito.

QUESITO 3.11 -

L'immobile risulta libero da ogni vincolo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni sua eccezione, pertinenza e servitù attiva e passiva.

QUESITO 3.12 -

Il sottoscritto C.T.U. ha eseguito la valutazione applicando il **Metodo sintetico** in base alla **quotazione di mercato** di immobili simili o similari a quelli in zona dove risultano venduti immobili negli ultimi mesi.

L'immobile si trova in una zona Agricola del Comune di Velletri località Via dei Cinque Archi 310 dove esistono altre costruzioni residenziali generalmente edificate nei vari anni.

Pertanto con le risultanze sopra esposte e considerando che la superficie ragguagliata risulta pari a **mq. 241,10** quindi con le caratteristiche di finitura in cui si trova, l'ubicazione e la manutenzione, si può attribuire un prezzo medio di € **1.600,00** al mq./ragguagliato riferendosi alle valutazioni riportate nella Banca dati dell'Agenzia del Territorio (**Vedere Banca Dati Agenzia del Territorio ALLEGATO 'I'**), dal sottostante prospetto si determina il valore di mercato dell'immobile pignorato

SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
mq. 241,10	€ 1.600,00	€ 385.760,00	1	€ 386.000,00

QUESITO 3.13 - Il sottoscritto C.T.U. ha risposto nella presente relazione su tutti gli accertamenti eseguiti.

QUESITO 3.14 - Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad inviare per posta copia della relazione con tutti gli allegati ai creditori procedenti, prima dell'udienza fissata

che risulta essere il **(UDIENZA ESATTA)** (Vedere copie ricevute spedizione Allegato 'L').

QUESITO 3.15 - Il sottoscritto C.T.U. interverrà all'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita che risulta essere il **(UDIENZA ESATTA)**

QUASITO 3.16 - Verrà depositato l'elaborato peritale nei dieci giorni antecedenti l'ordinanza di vendita che risulta essere il **(UDIENZA ESATTA)**.

QUESITO 3.17 - Le fotografie dello stato attuale sono allegate durante lo svolgimento della relazione.

QUESITO 3.18: In fondo alla relazione peritale sono allegate le rasterizzazioni dello stralcio foglio e la planimetria catastale.

QUESITO 3.19 - Nulla da riferire in merito avendo svolto il sopralluogo senza intralcio.

QUESITO 3.20 –

LOTTO UNICO

FABBRICATO

<i>Comune</i>	VELLETRI (RM) Località Cinque Archi
<i>Via e numero civico</i>	Via dei Cinque Archi n. 310
<i>Piano</i>	TERRA
<i>Interno</i>	
<i>Confini</i>	Con proprietà , Proprietà e stradello, salvo altri.
<i>Foglio</i>	123
<i>Particella</i>	329
<i>Subalterno</i>	
<i>Categoria</i>	A/4
<i>Classe</i>	3 TRE
<i>Vani</i>	7,5 (SETTE VIRGOLA CINQUE)
<i>Rendita</i>	€ 364,10

AREA PERTINENZIALE

<i>Comune</i>	<i>VELLETRI (RM) Località Cinque Archi</i>
<i>Via e numero civico</i>	<i>Via dei Cinque Archi n. 310</i>
<i>Confini</i>	<i>Con proprietà , Proprietà e stradello, salvo altri.</i>
<i>Foglio</i>	<i>123</i>
<i>Particella</i>	<i>329</i>
<i>Qualità</i>	<i>ENTE URBANO</i>
<i>Are</i>	<i>09</i>
<i>Ca</i>	<i>85</i>
<i>Rendita</i>	<i>€ 0,00</i>

Vengono allegate tre copie della descrizione del bene pignorato con tutti gli estremi catastali esatti.

3.21 – “Estrarre copia del fascicolo dell’esecuzione su supporto informatico”.

Vengono allegate n. 2 copie della relazione peritale su supporto magnetico.

DATI IPOCATASTALI

Pignoramento trascritto in data 21/3/2012 AL N. n. 1030 reg. part. a favore

Del

4 - Conclusioni

Nel ringraziare la fiducia accordatami, rassegno, pertanto, la presente relazione, ringraziando la S.V.I., restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

SCHEMA RIASSUNTIVO



<i>ESECUZIONE IMMOBILIARE n.53/2013 R.G.</i>			
Promossa da	.		
Nei confronti di			
G.E.	<i>DOTT. R. AUDINO</i>		
Custode Giudiz.		Recapito	
C.T.U	<i>ARCH. M.T. PETRUCCI</i>	Recapito	
LOTTO	UNICO	Prezzo base d'asta	386.000,00
Comune di: VELLETRI	Prov. RM	Indirizzo Via DEI CINQUE ARCHI 310	Zona CINQUE ARCHI

Diritti:

Proprietà	X	quota	1/1	

Immobile:

Appartamento	X
Villino a schiera	
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	



Pertinenze:

Aree scoperte	X
Garage	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	
Posto auto scoperto	

Dati catastali : Identificativi (INSERITI NEL PIGNORAMENTO)

Foglio	Particella	Sub.	VANI	Categ.	CLASSE	Rendita
123	329		7,5	A/4	3	364,10
123	329		985	E.U.		



Dati catastali : Identificativi attuali

Foglio	Particella	Sub.	VANI	Categ.	CLASSE	Rendita
123	329		7,5	A/4	3	364,10
123	329		985	E.U.		

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie residenziale	MQ. 140,20								
Superficie Magazzino	MQ. 30,00								
Superficie portico	MQ. 13,00								
Superficie area cortilizia	MQ. 805,00								
Superficie convenzionale	MQ. 241,10								
Anno di costruzione	A. 1985		Anno di ultima ristrutturazione						
Stato di manutenzione	Ottimo	<input checked="" type="checkbox"/>	Buono		Sufficiente		Scarso		Pessimo
Qualità delle finiture	Ottimo	<input checked="" type="checkbox"/>	Buono		Sufficiente		Scarso		Pessimo
Impianto elettrico	<i>a norma</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>non a norma</i>		Impianto termico	<i>autonomo</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>centralizzato</i>	
Stato dell'immobile	<i>Libero</i>		<i>Locato</i>		<i>Altro</i>	OCCUPATO DALL'ESECUTATO			

RIEPILOGO BANDO D'ASTA**BANDO DI VENDITA LOTTO UNICO**

*Quota **INTERA** complesso immobiliare ubicato in **VELLETRI** Via Cinque Archi n. 310 costituito da Fabbricato di civile abitazione con annessa area pertinenziale, articolato su unico piano terra, risulta suddiviso in ingresso- soggiorno-pranzo, angolo cottura, due bagni e tre camere, di mq 136,20, da un portico di mq 13,00, ed un piccolo ripostiglio di mq 3,00, adiacente all'edificio principale un piccolo locale deposito di mq 30,00, risulta annessa area di pertinenza della superficie di mq 805,00. Detta unità immobiliare è censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) del Comune di Velletri al foglio 123 Particella 329, categoria A/4 di classe 3, vani 7,5, sup.cat. mq 182, rend. € 364,10, piano T, la corte pertinenziale è distinta all'Agenzia del Territorio (già N.C.T.) al foglio 123, p.lla 329, di are 09 e ca 85 senza redditi, Ente Urbano*

PREZZO BASE D'ASTA € 386.000,00**Diconsi Euro trecentottantaseimila/00**

Velletri 25/04/2013

IL C.T.U.

(Arch. Maria Teresa PETRUCCI)