

1. Premessa: Procedura esecutiva in ordine cronologico

N.R.G.E. 540/2011 + N.R.G.E. 765/2011

Procedura esecutiva N.R.G.E. 540/2011 promossa dalla "UNICREDIT S.P.A." con sede in Roma Via A. Specchi, 16 cod. fisc. 00348170101, nei confronti del signor

con atto di pignoramento per Euro 85.877.45 (euro ottantacinquemilaottocentosettantasette virgola quarantacinque centesimi), notificato il 4 luglio 2011, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Roma - Sezione Staccata di Velletri in data 20 settembre 2011 al n.3286 reg. part. a carico del signor

ed a favore della "UNICREDIT S.P.A.", con sede in Roma, sul seguente immobile in Comune di Carpineto Romano. Via San Giacomo n.10 e precisamente:

- **appartamento articolato ai piani terra, primo e secondo**, collegati tra loro mediante scala interna, composto da complessivi 4,5 (quattro virgola cinque) vani catastali.

Detta porzione immobiliare risulta censita in N.C.E.U. del detto Comune al foglio MU, p.lla 71. sub.501. z.. c. U cat. A/4, cl. 1. vani 4,5. r.c. Euro 97.61. Via San Giacomo n.10, p.T-1-2.

Procedura esecutiva N.R.G.E. 765/2011 promossa dalla "

con sede in , cod. fisc. , **nei confronti del signor**

██████████, con atto di pignoramento per Euro 13.572,67 (euro tredicimilacinquecentosettantasette virgola sessantasette centesimi). notificato il 26 settembre 2011, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Roma - Sezione Staccata di Velletri in data 29 dicembre 2011 al n.4676 reg. part. di formalità a carico del signor

ed a favore della "

", con sede in , sull' immobile in Comune di Carpineto Romano. Via San Giacomo n.10 e precisamente come sopra descritto.

Accedendo a tale richiesta, la S.V.Ill.ma in data 12/03/2012 ha nominato, per l'Esecuzione 540/2011, quale esperto il sottoscritto Architetto Stefano Silvestroni come da verbale che alla presente relazione si allega sotto la lettera A) cui si rinvia per la specifica dei quesiti formulati.

la Cancelleria del Tribunale di Velletri predisponendo due fascicoli di ufficio, uno per la esecuzione n. 540/11 notificato in data 4 luglio 2011 e l'altro n. 765/11 notificato in data 25 settembre 2011, entrambi relativi al

Risultando l'intera proprietà, pignorata nei confronti del [REDACTED], in due diverse esecuzioni le due Esecuzioni sono state riunite in un unico procedimento.



2. Descrizione

L'immobile è riportato al N.C.E.U. di Carpineto Romano come segue:

MU. particella 71 subalterno 501, Via San Giacomo n.10. piano T-1-2, Cat. A/4. classe 1. vani 4.5.

rendita Euro 97.61. intestato [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà per 1/1. Dati derivanti da:

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/04/2008 n.36376.1/2008 in atti dal 10/04/2008

(protocollo n. RM0501501) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO AMPLIAMENTO del

10/04/2007 n.35531.1/2007 IN ATTI DAL 10/04/2007 (protocollo n. RM0428746)

AMPLIAMENTO.

N.B. Dalla consultazione della visura storica risulta che il subalterno 501 della particella 71 della MU deriva dai subalterno 2 della particella 71 della stessa MU.

Precisamente “ In Comune di Carpineto Romano Via San Giacomo n. 10, appartamento articolato ai piani terra, primo e secondo, collegati tra loro mediante scala interna, composto da complessivi 4,5 (quattro virgola cinque) Vani Catastali, confinate con detta via, particella 72 e 69, salvo altri.

Destinazione:	Superficie Netta	Coeff.	Superficie Convenzio nale
In Comune di Carpineto Romano, via San Giacomo n. 10, appartamento articolato ai piani terra, primo e secondo, collegati tra loro tramite una scala interna, composto da complessivi 4,5 vani catastali, confinante con detta via, particella 72 e 69, salvi altri			
	[mq]		[mq]
Abitazione	47,91	1,22	58,45
Balconi,	5,75	0,33	1,90
Cantina interna comunicante	8,16	0,75 x 1,22	7,46
TOTALE SUPERFICIE	61,92		67,81

Abitazione

Superficie Netta complessiva: mq. 61,92

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 67,81

Altezza utile media interna appartamento: ml. 2,46

Str. verticali: in pietra di blocchi

Solai: in legno e ferro

Manto di copertura: tetto

Pareti esterne: rivestimento in pietra

Pavimentazione interna: mattoni in gres

Pareti interne: in muratura di mattoni forati; rivestimento al civile,

Infissi esterni: ante a battente in legno,

Infissi interni: porte tamburate

Impianto elettrico: parzialmente sottotraccia,

Impianto idrico: in sottotraccia,

Impianto termico: escluso,

Condizioni generali dell'unità immobiliare: l'immobile si presenta in sufficienti condizione di manutenzione, necessitando di una manutenzione ordinaria di bonifica



4. Dati identificativi catastali

al N.C.E.U. di Carpineto Romano (Rm) come segue:

MU. particella 71 subalterno 501, Via San Giacomo n.10. piano T-1-2, Cat.A/4. classe 1. vani 4.5.

rendita Euro 97.61. intestato: [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà per 1/1. Dati derivanti da:

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/04/2008 n.36376.1/2008 in atti dal 10/04/2008

(protocollo n. RM0501501) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO AMPLIAMENTO del

10/04/2007 n.35531.1/2007 IN ATTI DAL 10/04/2007 (protocollo n. RM0428746)

AMPLIAMENTO.



5. Titoli di proprietà

Alla data della trascrizione del pignoramento, l'immobile esecutato risulta di proprietà del Signor:

[REDACTED] - proprietà per 1/1

a favore del signor [REDACTED] (nella nota non è indicato il

regime patrimoniale) i signori [REDACTED] (nella nota è indicato come

bene personale), [REDACTED] (nella nota è indicato come bene

personale [REDACTED] (nella nota è indicato come bene personale)

[REDACTED] (che nella nota è indicata come coniugata in regime di

separazione di beni), per la quota di 1/4 ciascuno, con trascrizione **formalità eseguita in data 22 agosto 2007 al n.3226**

reg. part. in forza di atto di vendita notar Antonio Cazzanti Pugliese di Cotrone di Roma in data 1° agosto 2007

rep.n.55.217, hanno venduto l'appartamento in Carpineto Romano (RM), Via San Giacomo n.10. piano T1-2, di 4,5 vani,

riportato in Catasto Fabbricati alla MU, particella 71 subalterno 501.

6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

STATO DELLE TRASCRIZIONI A FAVORE DEL [REDACTED] E DEI SUOI DANTI CAUSA SUCCEDUTISI NEL VENTENNIO SUDETTO:

1) a favore del signor [REDACTED], [REDACTED] (nella, nota non è indicato il regime patrimoniale) ed a carico dei signori [REDACTED] (nella nota è indicato come bene personale), [REDACTED] (nella nota è indicato come bene personale), [REDACTED] (nella nota è indicato come bene personale) e [REDACTED] (che nella nota è indicata come coniugata in regime di separazione di beni), per la quota di 1/4 ciascuno, **formalità eseguita in data 22 agosto 2007 al n.3226 reg. part. in forza di atto di vendita notar Antonio Cazzanti Pugliese di Cotrone di Roma in data 1° agosto 2007 rep. n.55.217.** con il quale i signori [REDACTED] [REDACTED] hanno venduto al signor [REDACTED] l'appartamento in Carpineto Romano (RM), Via San Giacomo n.10. piano T1-2, di 4,5 vani, riportato in Catasto Fabbricati alla MU, particella 71 subalterno 501.

N.B. Nella Sezione D della citata nota di trascrizione viene indicato quanto segue: La porzione immobiliare è sita in Comune di Carpineto Romano. Via San Giacomo n.10. e precisamente: - appartamento articolato ai piani terra, primo e secondo, collegati tra loro mediante scala interna, composto da complessivi 4,5 (quattro virgola cinque) vani catastali:

2) a favore dei signori [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] carico del signor [REDACTED]
[REDACTED]. **formalità eseguita in data 20 ottobre 1987 al n.2651 reg. part., in forza di successione legittima dello stesso signor [REDACTED] deceduto a [REDACTED] (den. 65 vol.407 - Ufficio del Registro di Velletri)** a favore dei figli signori [REDACTED] [REDACTED] e del coniuge signora [REDACTED] comprendente anche l'appartamento in Carpineto Romano, Via S. Giacomo n.10. piano terra, e di 3.5 vani, riportato in Catasto Fabbricati alla partita 796. M.U. 71/2,

3) a favore dei signori [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]. per la quota di 1/6 (un sesto) ciascuno e

[redacted] per la quota di 2/6 (due sest) ed a carico del signor [redacted] formalità eseguita in data 20 maggio 1991 al n.1988 reg. part. in forza di successione legittima dello stesso signor [redacted], deceduto a [redacted] (den. n.86/413 registrata, il 28 dicembre 1990 - Ufficio del Registro di Velletri, in rettifica di precedente dichiarazione di successione den. n. 65 vol.407. trascritta in data 20 ottobre 1987 al n. 2651 reg. part. nella quale venivano erroneamente indicati il nome e la data di nascita di [redacted] e il nome e la data di nascita della signora. [redacted]), comprendente anche l'appartamento in Carpineto Romano, Via S. Giacomo n.10, P.T. di 3.5 vani, riportato in Catasto Fabbricati alla MU particella 71 subalterno 2:

4) a favore dei signori [redacted]

[redacted] per la quota di 2/24 (due ventiquattresimi) ciascuno ed a carico della signora [redacted] per la quota di 2/6 (due sest), formalità eseguita in data 16 febbraio 2007 al n.583 reg. part., in forza di successione legittima della stessa [redacted] (den.36/356/1 registrata il 3 aprile 2006 - Ufficio del Registro di Roma), comprendente anche l'appartamento in Carpineto Romano (RM). Via S. Giacomo n.10. di 3.5 vani, riportato in Catasto Fabbricati alla MU particella 71 subalterno 2.

Nota Bene:

Nella certificazione notarile sostitutiva della documentazione ipocatastale prodotta nella procedura esecutiva 765/2011, viene osservato il difetto di conformità delle trascrizioni, in quanto non risultano essere state trascritte le accettazioni tacite di eredità in morte di [redacted]

RISULTANZE CATASTALI

RISULTANZE DALLE VISURE CATASTALI:

Alla data del 18 gennaio 2012 l'immobile è riportato al N.C.E.U. di Carpineto Romano come segue:

MU. particella 71 subalterno 501, Via San Giacomo n.10. piano T-1-2, Cat.A/4. classe 1. vani 4.5. rendita Euro 97.61.

intestato: [redacted] - proprietà per 1/1. Dati derivanti da:

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/04/2008 n.36376.1/2008 in atti dal 10/04/2008 (protocollo n.

RM0501501) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO AMPLIAMENTO del 10/04/2007 n.35531.1/2007 IN ATTI DAL

10/04/2007 (protocollo n. RM0428746) AMPLIAMENTO.

N.B. Dalla consultazione della visura storica risulta che il subalterno 501 della particella 71 della MU deriva dai subalterno 2 della particella 71 della stessa MU.

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

RISULTANZE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI ROMA. 2

STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DEI NOMINATIVI SOPRA INDICATI:

1) a carico del [REDACTED] per il periodo dal 1° agosto 2007 al 20 settembre 2011:

- **ipoteca iscritta in data 22 agosto 2007 al n.1747 reg.part.**, a favore della "UNICREDIT BANCA S.P.A.". con sede in Bologna, per Euro 147.150,00 (centoquarantasettemilacentocinquantasei virgola zero centesimi) di cui Euro 78.912,00 (settantottomilanovecentododici virgola zero centesimi) capitale, a garanzia di mutuo fondiario concesso dal lei, suddetta Banca con atto a rogito notar Antonio Cazzanti Pugliese di Cotrone di Roma del 1° agosto 2007 rep.n.55.218, rimborsabile in anni trenta, gravante sull'appartamento in Carpineto Romano (RM), Via San Giacomo n.10, piano T-1-2, di 4,5 vani, riportato in Catasto Fabbricati alla MU, Particella 71 subalterno 501:

- **ipoteca giudiziale iscritta in data 20 dicembre 2010 al n.1897 reg.part. a favore della "**

" , con sede in [REDACTED], elettivamente domiciliata in [REDACTED] per Euro 15.000,00 (quindicimila virgola zero centesimi) di cui Euro 11.400,00 (undicimilaquattrocento virgola zero centesimi) capitale, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma in data 9 settembre 2010 rep.n.19.721/2010, gravante sull'appartamento in Carpineto Romano (RM), Via San Giacomo n.10, piano T-1-2, di 4,5 vani, riportato in Catasto Fabbricati alla MU, particella 71 subalterno 501:

- **pignoramento trascritto in data 20 settembre 2011 al n.3286 reg. part.**, a favore della "UNICREDIT S.P.A.", con sede in Roma, gravante sull'appartamento in Carpineto Romano (RM), Via San Giacomo n.10, piano T-1-2, riportato in Catasto Fabbricati alla MU, particella 71 subalterno 501:

- **pignoramento trascritto in data 29 dicembre 2011 al n.4676 reg. part.**, a favore della "[REDACTED]" , con sede in [REDACTED], gravante sull'appartamento in Carpineto Romano (RM), Via San Giacomo n.10, piano T-1-2, riportato in Catasto Fabbricati alla MU, particella 71 subalterno 501:

2) a carico dei signori [REDACTED]

[REDACTED], per il periodo dal 20 settembre 1991 al 22 agosto 2007:

3) a carico della signora [REDACTED], per il periodo dal 20 settembre 1991 al 16 febbraio 2007.

N U L L A

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Nota Bene:

Nella certificazione notarile sostitutiva della documentazione ipocatastale prodotta nella procedura esecutiva 765/2011, viene osservato il difetto di conformità delle trascrizioni, in quanto non risultano essere state trascritte le accettazioni tacite di eredità in morte di

ASTE
GIUDIZIARIE.it

8. Destinazione urbanistica delle aree

L'immobile fa parte di un immobile sito nel centro storico del Comune di Carpineto Romano, al quale centro storico si accede esclusivamente tramite una scalinata.

9. Regolarità amministrativa dei fabbricati

L'immobile in quanto costruito in epoca precedente al 1942 presso gli uffici tecnici comunali non risulta alcuna autorizzazione né pratica successiva, come anche non risulta l'Agibilità o l'abitabilità.

Comunque tutte le modifiche e/o le opere effettuate senza le dovute autorizzazioni possono essere sanate mediante

- l'art. 40 c. 5 e 6 della L. 47/85;
- l'art. 46 c. 5 D.P.R. 380/01;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

10. Disponibilità dell'immobile –

L'immobile risulta occupato dal sig. [REDACTED] ma attualmente non abitato.

11. Oneri condominiali

Secondo l'art. 63, Disp. Att. c.c., **qualora esistesse un condominio**, chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

12. Confini dell'immobile

L'appartamento di civile abitazione sito al primo piano terra, primo e secondo di via San Giacomo n. 10, composto di vani 4,5, confina con Via San Giacomo, Particella 69, Particella 58, particella 72;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

11. Convenzione matrimoniale

Alla data della trascrizione del pignoramento, l'immobile esecutato di proprietà del Signor:

[REDACTED] - proprietà per 1/1, (nella nota non è indicato il regime patrimoniale).

13. Dati ipocatastali



RISULTANZE CATASTALI

RISULTANZE DALLE VISURE CATASTALI:

Alla data del 18 gennaio 2012 l'immobile è riportato al N.C.E.U. di Carpineto Romano come segue:

MU. particella 71 subalterno 501, Via San Giacomo n.10, piano T-l-2, Cat.A/4. classe 1. vani 4.5. rendita Euro 97.61.

intestato: [REDACTED] - proprietà per 1/1. Dati derivanti da:

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/04/2008 n.36376.1/2008 in atti dal 10/04/2008 (protocollo n.

RM0501501) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO AMPLIAMENTO del 10/04/2007 n.35531.1/2007 IN ATTI DAL 10/04/2007 (protocollo n. RM0428746) AMPLIAMENTO.

N.B. Dalla consultazione della visura storica risulta che il subalterno 501 della particella 71 della MU deriva dai subalterno 2 della particella 71 della stessa MU.

14. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni

15. Assoggettamento ad IVA della vendita

il debitore non è soggetto all'I. V. A. , il bene non è strumentale all'attività d'impresa

16. Valutazione degli immobili

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare.

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo
1) - "STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI NETTI"

2) - "STIMA SINTETICA COMPARATIVA".

Adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, prendendo in esame i seguenti criteri per:

Appartamento sito nel Comune di Carpineto Romano n. 10

L'unità immobiliare predetta è riportata al N.C.E.U. di Carpineto Romano a :

MU. particella 71 subalterno 501, Via San Giacomo n.10, piano T-1-2, Cat. A/4. classe 1. vani 4.5.
rendita Euro 97.61. intestato: [REDACTED]

• **Immobile libero**

- È un appartamento con una superficie lorda convenzionale di mq. 67,81.
- È della categoria per civile abitazione in Catasto fabbricati;
- È situato al piano terra, primo e secondo;
- Fa parte di un fabbricato la cui costruzione è precedente del 1942 nel centro storico del Comune di Carpineto Romano, in non buone condizioni di manutenzione;
- è inserito in una zona non urbanizzata e raggiungibile solamente per via della scalinata presente in tutto il centro storico;
- ha servizi igienico sanitari non sufficienti, posti fuori sul balconcino

VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE - *Criterio di Stima adottato :*

A) - STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

ANNO 2011 - SEMESTRE 2 PROVINCIA: ROMA COMUNE: CARPINETO ROMANO FASCIA/ZONA: CENTRALE/CENTRO

Codice di zona: B1 **Microzona catastale n.:** 1 **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1200	L	3,5	4,3	L

Per eseguire la stima analitica si è reso necessario eseguire il reddito del bene.

Considerato che l'immobile compreso il box:

Assumendo come equo e sicuro, vista la posizione estremamente disagiata,

- un tasso di capitalizzazione

$r = 0,04$

- un affitto/mq/mese: €. 3,5 mq./mese

€. 3,5 x mq. 67,81 (sup. netta + balconi) =

€. 237,685

considererò :

A) - **Fitto lordo** medio annuo di libero mercato ricavabile dall'immobile e desunto dalla comparazione con altri immobili:

€. 264,45 /mese x 12 =

€. 2.852,22 -

- a detrarre le spese medie annue del **30%**:
 - 6% lavori per lavori straordinari;
 - 20% tasse;
 - 2% sfitti e insolvibilità;
 - 2% spese di gestione

€. 855,666=
€. 1.996,554

B) - Fitto netto

C) - Valore capitale: V = Fitto netto/r =

€. 1.996,554/0,04 = €. 49.913,85

Valore di mercato per capitalizzazione dei redditi

€. 49.913,85

B) - STIMA SINTETICA COMPARATIVA: secondo la Formula: Provvedimento Agenzia Entrate 27/07/2007

Ora, per quanto riguarda la situazione del mercato immobiliare della zona dove è situato l'edificio oggetto della presente stima, in base alle informazioni assunte, posso dire che tale situazione rispecchia l'andamento generale,

Adottando:

- il metodo della stima sintetica comparativa, con le insite approssimazioni;
- applicando i parametri più significativi;
- assumendo i corrispondenti prezzi medi di mercato (€/tot./mq.):
 - correnti nella stessa zona;
 - ricavati da una media desunta tra i valori di mercato delle agenzie immobiliari del luogo ed il "Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma;
 - praticati a fabbricati nuovi, con le stesse caratteristiche costruttive di quello dinanzi descritto, ed aventi più o meno la medesima vetustà di quello da stimare,

Attuando una media tra i valori di mercato minimi e massimi delle zone di periferia e della Nuova Florida si ricavano i Valori medi minimi e massimi di Mercato per i villini e per le ville del 2° semestre 2011, che saranno pari a:

Utilizzando

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1200	L	3,5	4,3	L

Applicando la Formula: Provvedimento Agenzia Entrate 27/07/2007 – Legge Finanziaria 2007 n. 296/27.12.2006

ABITAZIONE

Stato conservativo normale "NORMALE" -

Tipo residenziale non nuovo di sup. mq. 115,24; categoria catastale A/2; piano primo

Valore OMI min. €. 2.100/mq. - Valore OMI max. €. 2.800/mq.

Valore normale unitario (A/4) = Val. OMI min + (Val. max – Val. min) x K

Dove K = [K1 (superfici) + 3 x K2(piano)] : 4

K1: mq 67,81 = 0,8 e K2: p. T, 1°, 2° = 0,36 :

K = [0,8 + 3 x 0,36] / 4 = 0,47

VALORE normale unitario = €. 950,00 + (€. 1.200,00 - €. 950,00) x 0,47 = €. 564,00

Coefficiente correttivo Abitazione popolare >> Abitazione economica = 1,05 e 1,20

VALORE normale unitario = €. 564,00 / 1,05 / 1,20 = €. 447,62

VALORE NOMINALE (non nuovo) = €. 447,62 X 67,81 mq. = €. 30.353,11

Valore di mercato secondo il Provvedimento Agenzia Entrate 27/07/2007

Valore di mercato dell'Abitazione

€. 30.353,11

D) - Valore di mercato Complessivo:

Facendo la media tra i due valori ottenuti , la stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti e la stima sintetica comparativa, si ottiene il seguente valore medio dell'immobile

Unità abitativa	Stima / Reddito	Stima / V. mercato	Stima /V: medio
Abitazione	(€. 49.913,85	+ €. 30.353,11) : 2 =	€. 40.133,48

VALORE DI MERACTO

€. 40.133,48

Come conseguenza delle considerazioni su esposte, la somma di **€. 40.133,48 (diconsi quarantamilacentotrentatre/48)** = equivale al più probabile valore attuale di mercato dell'alloggio oggetto della presente stima.

In merito all'opportunità o meno della vendita dell'alloggio in uno o più lotti, ritengo necessario venderlo in un unico lotto, viste le caratteristiche costruttive e la normativa sui parcheggi, mediante la quale ad ogni residenza deve essere abbinato un parcheggio.

17. Criteri di formazione dei lotti

L'immobile composto:

da

appartamento articolato ai piani terra, primo e secondo, collegati tra loro mediante scala interna, da complessivi vani 4,5;

censita in N.C.E.U. del detto Comune al foglio MU, p.lla 71. sub.501. z.c.U cat.A/4, cl.l. vani 4,5. r.c. Euro 97.61. Via San Giacomo n.10, p.T-1-2.

non è possibile dividerlo in più lotti,

18. Considerazioni finali

In merito alle due procedure:

Procedura esecutiva N.R.G.E. 540/2011 promossa dalla "UNICREDIT S.P.A."

Procedura esecutiva N.R.G.E. 765/2011 promossa dalla "

riunite, precisa il sottoscritto che

Per

l'appartamento articolato ai piani terra, primo e. secondo, collegati tra loro mediante scala interna, composto da complessivi vani catastali 4,5 (quattro virgola cinque).

Detta porzione immobiliare risulta censita in N.C.E.U. del detto Comune al foglio MU, p.lla 71. sub.501. z.c.U cat.A/4, cl. I. vani 4,5. r.c. Euro 97.61. Via San Giacomo n.10, p.T-1-2.

la Cancelleria del Tribunale di Velletri predisponerebbe due fascicoli di ufficio, per la **Procedura esecutiva N.R.G.E. 540/2011** promossa dalla "UNICREDIT S.P.A.", pignoramento notificato il 4 luglio 2011, a titolo di mancato pagamento di rate di mutuo, relativa al [REDACTED] quale mutuatario.

Procedura esecutiva N.R.G.E. 765/2011 promossa dalla " [REDACTED] ", pignoramento notificato il 25 settembre 2011; a titolo di canoni locatizi e oneri condominiali non corrisposti; relativa al [REDACTED] quale fideiussore;

Risultando l'intera proprietà, pignorata nei confronti dello stesso proprietario, in due diverse esecuzioni, è stata riunita in un unico procedimento.

19. Schema riassuntivo perizia

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 540/2011 + 765/2011

Promossa da	Unicredit Spa per la 540/2011 +	per la 765/2011
Nei confronti di	[REDACTED]	

G.E.	DOTT. RICCARDO AUDINO	Recapito	
Custode Giudiziario		Recapito	069321405
C.T.U	ARCH. STEFANO SILVESTRONI		

LOTTO N°	1	Prezzo base d'asta	€. 40.133,48	Zona	
Comune di:		Prov	Indirizzo		
CARPINETO ROMANO		RM	VIA SAN GIACOMO N.10	CENTRO STORICO	

Diritti:

Piena proprietà	quota	1/1			
Comproprietari	quota				
Nuda Proprietà	quota				
Usufrutto	quota				
Altro	quota				
Convenzione matrimoniale	<i>Comunione dei beni</i>		<i>Bene comune in comproprietà</i>	BENE PERSONALE	
	<i>Separazione dei beni</i>				
Stato civile libero					

Immobile:

Appartamento	X	Capannone	
Villa isolata		Autorimessa	
Ufficio		Terreno edificabile	

Pertinenze:

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	

Negoziò	
Laboratorio	
Magazzino	

Terreno agricolo	
Altro	

Servitù	
Altro	



Dati catastali : per i fabbricati

Precedenti identificativi

Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categ.	Classe	Rendita

Identificativi attuali

Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categ.	Classe	Rendita
MU	71	501	4,5	A/4	1	97,61

Dati catastali : per i terreni

Qualità	Classe	Redd. agr.	Redd. dom.	Superficie are	Centiare	Ettari	Ca

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie convenzionale commerciale	ABITAZIONE						
	MQ. 67, 81						
Superfici delle pertinenze							
Anno di costruzione	ANTE 1942	Anno di ultima ristrutturazione					
Stato di manutenzione	<i>Ottimo</i>	<i>buono</i>	<i>sufficiente</i>	SCARSO	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>pessimo</i>	
Qualità delle finiture	<i>Ottimo</i>	<i>buono</i>	<i>sufficiente</i>	SCARSO	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>pessimo</i>	
Impianto elettrico	<i>a norma</i>	NON A NORMA		Impianto termico	<i>autonomo</i>	<i>centralizzato</i>	
Stato dell'immobile	<i>Libero</i>	<i>Locato</i>	<i>Altro</i>	OCCUPATO DAL PROPRIETARIO			
Legge 47/85 e successive							
Vendite successive al pignoramento:							
Altri dati							

Descrizioni qualitative sintetiche per i terreni:

Superficie							
Destinazione urbanistica							
Caratteristiche orografiche	<i>Pianeggiante</i>	<i>Leggero pendio</i>	<i>Forte pendio</i>				
Colture presenti				<i>Terreno irriguo</i>	<i>Non irriguo</i>		
Collegamento viario	<i>Con strada di</i>			<i>Terreno intercluso</i>			

	<i>tipo</i>		
Altro			



Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni:

Nota Formalità	N° Reg.	N° Rep.	Data
N. 2	1988	86/413	20/05/1991
N. 3	583	32/356/1	16/02/2007
N. 4	3226	55.217	22/08/2007

Trascrizioni ed Iscrizioni pregiudizievoli

Nota Formalità	N° Reg.	N° Rep.	Data
N.1	1747	55.218	22/08/2007
N. 2	1897	19.721	20/12/2010
N. 3	3286		20/09/2010
N. 4	4676		29/12/2010

OSSERVAZIONI: Nel Certificato Notarile riferito al Procedimento n. 765/2011, risulta che non sono state trascritte le accettazioni tacite di eredità in morte di [REDACTED]

20. Riepilogo per bando d'asta

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO N°1

Piena proprietà in Comune di CARPINETO ROMANO – CENTRO STORICO

Appartamento articolato ai piani terra, primo e. secondo, collegati tra loro mediante scala interna, composto da complessivi vani catastali 4,5 (quattro virgola cinque).

Superficie lorda convenzionale mq. 67,81 suddivisa su tre piani

Detta porzione immobiliare risulta censita in N.C.E.U. del detto Comune al foglio MU, p.lla 71. sub.501. z.c.U cat.A/4, cl.l. vani 4,5. r.c. Euro 97.61. Via San Giacomo n.10, p.T-1-2..

Confinata con detta via, particella 72, 58 e 69, salvo altri.

Destinazione urbanistica: Centro storico.

Vendita non soggetta ad I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA: € 40.133,48

22. Riepilogo commerciale per la pubblicità

SCHEMA RIASSUNTIVO PER PUBBLICITÀ

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 540/2011 + 765/2011

Promossa da	Unicredit Spa per la 540/2011 +	per la 765/2011
Nei confronti di	[REDACTED]	

LOTTO N°	1	Prezzo base d'asta	€ 40.133,48
-----------------	----------	---------------------------	--------------------

Comune di:	Prov	Indirizzo	Zona
CARPINETO ROMANO	RM	VIA SAN GIACOMO N. 10	CENTRO STORICO

Diritto reale:	PROPRIETA'	quota	1/1
Tipologia di immobile:	ABIATZIONE	superficie convenzionale.	MQ. 67,81
Pertinenze:			
Stato conservativo:	SCARSO / SUFFICIENTE		
Descrizione sintetica:	Piena proprietà in Comune di CARPINETO ROMANO – CENTRO STORICO Appartamento articolato ai piani terra, primo e. secondo, collegati tra loro mediante scala interna, composto da complessivi vani catastali 4,5 (quattro virgola cinque). Superficie lorda convenzionale mq. 67,81 suddivisa su tre piani Detta porzione immobiliare risulta censita in N.C.E.U. del detto Comune al foglio MU, p.lla 71. sub.501. z.c.U cat.A/4, cl.l. vani 4,5. r.c. Euro 97.61. Via San Giacomo n.10, p.T-1-2.. Confinata con detta via, particella 72,58 e 69, salvo altri.		
Vendita soggetta Iva	Vendita non soggetta Iva		

RIEPILOGO PER PUBBLICITÀ

LOTTO N°1

Piena proprietà in Comune di CARPINETO ROMANO – CENTRO STORICO

Appartamento articolato ai piani terra, primo e. secondo, collegati tra loro mediante scala interna, composto da complessivi vani catastali 4,5 (quattro virgola cinque).

Superficie lorda convenzionale mq. 67,81 suddivisa su tre piani

Detta porzione immobiliare risulta censita in N.C.E.U. del detto Comune al foglio MU, p.lla 71. sub.501. z.c.U cat.A/4, cl.l. vani 4,5. r.c. Euro 97.61. Via San Giacomo n.10, p.T-1-2..

Confinata con detta via, particella 72, 58 e 69, salvo altri.

Destinazione urbanistica: Centro storico.

Vendita non soggetta ad I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA: € **40.133,48**

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Stefano Silvestroni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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:

Piena proprietà in Comune di CARPINETO ROMANO – CENTRO STORICO

Appartamento articolato ai piani terra, primo e secondo, collegati tra loro mediante scala interna, composto da complessivi 4,5 (quattro virgola cinque) vani catastali.

Superficie lorda convenzionale mq. 67,81 suddivisa su tre piani

Detta porzione immobiliare risulta censita in N.C.E.U. del detto Comune al foglio MU, p.lla 71. sub.501. z.c.U cat.A/4, cl.l. vani 4,5. r.c. Euro 97.61. Via San Giacomo n.10, p.T-1-2..

Confinata con detta via, particella 72, 58 e 69, salvo altri..

Proprietà:

_____, - proprietà per 1/1, in forza di atto di vendita notar Antonio Cazzanti Pugliese di Cotrone di Roma in data 1° agosto 2007 rep.n.55.217, con trascrizione **formalità eseguita in data 22 agosto 2007 al n.3226 reg. part.**