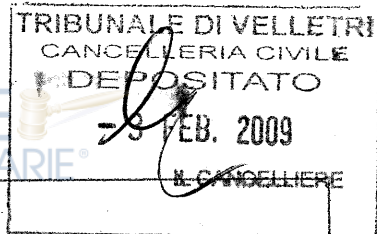


02. 17.02.09



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G. E. Dott. RICCARDO AUDINO

Esec.Imm.re n. 65 /1997

Promossa da: BANCA POPOLARE DI NOVARA

Contro:



ASTE
GIUDIZIARIE®

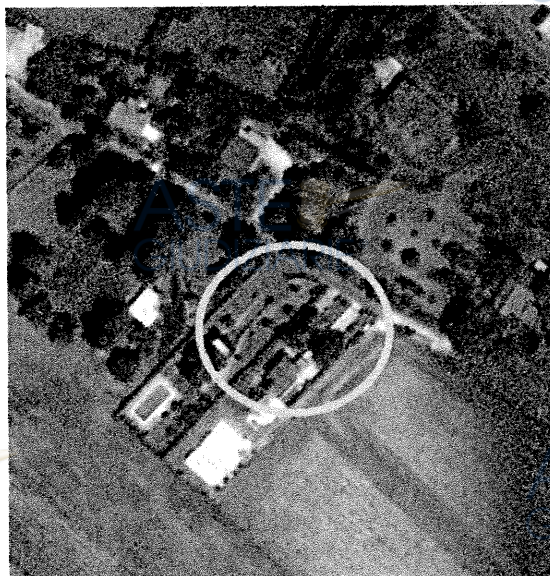
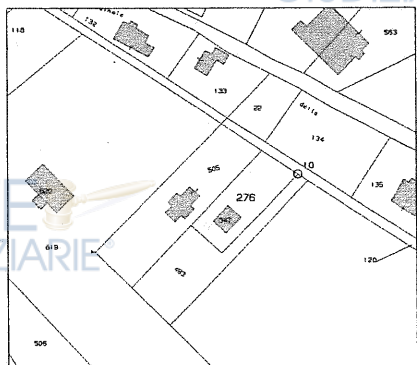
ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

STIMA IMMOBILE in ARTENA (RM)

Via Tre Are 2/b – Contrada “MACERE”

ASTE
GIUDIZIARIE®



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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

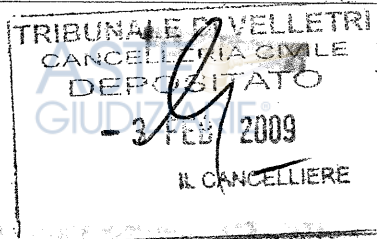
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale Civile e Penale di VELLETRI – Esecuzioni Immobiliari**Esecuzione Immobiliare:** N° 65/ 1997**Nei confronti di:** [REDACTED]**Promossa da:****BANCA POPOLARE DI NOVARA Soc. Coop. a r.l.****Con l'intervento di:****CAPITALIA S.P.A.****Giudice dell'Esecuzione:** Dott. RICCARDO AUDINO**Custode Giudiziario:****Perito (C.T.U.):****Geom. Aldo D'Andrea – Velletri -****- RELAZIONE PERITALE -**
stima beni immobili**Sommario**

1. Premessa.....	2
2. Descrizione	2
3. Caratteristiche costruttive	5
4. Dati identificativi catastali	5
5. Titoli di proprietà	7
6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.....	7
7. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta dalla Conservatoria.....	8
8. Destinazione urbanistica delle aree.....	8
9. Regolarità amministrativa dei fabbricati	9
10. Disponibilità dell'immobile	9
11. Oneri condominiali.....	9
12. Confini dell'immobile.....	9
13. Dati ipocatastali	10
C) STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DEI NOMINATIVI SOPRA INDICATI :	11
D) ISCRIZIONI CONTRO IL DEBITORE ESECUTATO:.....	11
14. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni.....	12
15. Assoggettamento ad IVA della vendita.....	12
16. Valutazione degli immobili	12
17. Criteri di formazione dei lotti.....	14
18. Considerazioni finali.....	14
19. Schema riassuntivo perizia	15
20. Riepilogo per bando d'asta	17
22. Riepilogo commerciale per la pubblicità	18
23. Bozza per decreto di trasferimento	20



1. Premessa

Con atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri in data 14 febbraio 1997 al n. 5303 di Registro Particolare a carico di [REDACTED] nato a [REDACTED] ed a favore della "BANCA POPOLARE di NOVARA" soc. Coop. a r.l., con sede in Novara, elettivamente domiciliato presso lo studio Legale Avv. Manfredi-Azzarita in Roma, Viale Angelico, 57, sui seguenti beni immobili siti in territorio del Comune di Artena, e precisamente:

In Comune di Artena (Roma), loc. Macere, Tre Are, Via delle Macere s.n.c:

- appartamento posto al piano terreno, con annesso giardino, confinante con proprietà [REDACTED], con la Via delle Macere e proprietà [REDACTED] o rispettivi aventi causa, salvi altri e/o diversi confini.
- Nel N.C.E.U. al foglio 7, particella 276 subalterno 8, giusta denuncia di variazione per fusione dei subalterni 5 e 6 presentata in data 31 marzo 1994 prot. n. 27052.

Accedendo a tale richiesta, la S.V.III.ma in data 18/06/2008 ha nominato quale esperto il sottoscritto geom. Aldo D'Andrea come da verbale che alla presente relazione si allega sotto la lettera A) cui si rinvia per la specifica dei quesiti formulati.

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

Lotto n. 1

2. Descrizione

Proprietà: *piena proprietà per l'intero;*

Dati Catastali: N.C.E.U. foglio 7 particella 276; sub. 8 ;

Comune censuario Artena (Codice A449) risultano intestati:

a [REDACTED] nato a BORGETTO il 05/09/1940

proprietario per l'intero

Confinanti: confinante con proprietà [REDACTED] e [REDACTED], con la

Via delle Macere e proprietà [REDACTED] o rispettivi

aventi causa, salvi altri e/o diversi confini.

Descrizione Lotto:

Appartamento del tipo ultraeconomico e popolare, in Comune di Artena, località Macere, via Tre Are n. 2/b (già s.n.c.), articolato su unico piano terra, composto di ingresso-soggiorno, due camere, cucina e W.C. per una superficie lorda paria circa mq. 58,00, oltre spazio esterno porticato, e area cortilizia esclusiva della superficie catastale di circa mq. 467,-; Il tutto per una superficie commerciale ragguagliata di mq. 114,30. Nell'area cortilizia risulta in essere un manufatto su unico piano terra della superficie di circa mq. 13,30 destinato a ripostiglio, privo di Concessione Edilizia.

distinto al N.C.E.U presso la Agenzia del Territorio nel comune di Artena con i seguenti identificativi: foglio 7 - particella 276 - sub.8 - categoria A/7 - classe 1 - vani 5 - Rendita Catastale in Euro 400,25.

Consistenza: superficie complessiva convenzionale di mq, 114,30,;

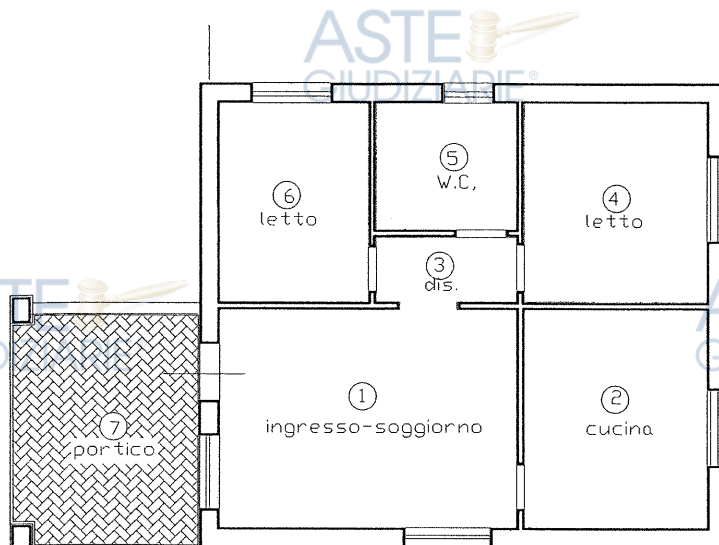
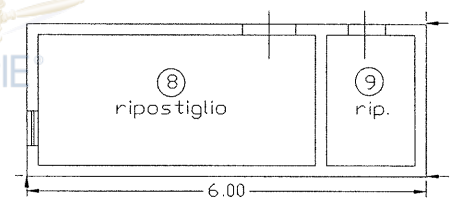


Via Tre Are 2/b (74- già s.n.c.),

Comune di Artena (Loc.à Macere)

Foglio 7 particella 276 sub. 8



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Appartamento piano terra :****Locale accessorio**

N.	Locale	Sup. mq.
1	Ingresso-Soggiorno	15,20
2	Cucina	9,20
3	Disimpegno	2,00
4	Letto	8,50
5	W.C.	3,90
6	Letto	6,80
7	Portico	9,80
8	Ripostiglio	8,00
9	Ripostiglio	2,50
10	Corte esclusiva	467,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Superficie Convenzionale :

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
	Mq.		mq
Abitazione h. mt. 2,70	58,00	1,00	58,00
Portico	9,80	0,25	7,15
Ripostigli	13,30	0,40	2,45
Corte esclusiva	467,00	0,10	46,70
TOTALI			114,30

3. Caratteristiche costruttive

Str. verticali: *Muratura prefabbricata;*

Solai: *in latero-cemento e ferro;*

Copertura: *a tetto;*

Pareti esterne: *parzialmente prefabbricate ;*

Pavimentazione interna: *in piastrelle di gres porcellanato diversi formati , così come
i rivestimenti ai bagni e cucine;*

Pareti interne: *in muratura, intonaca a civile con finitura liscia e tinteggiate e carte da parati;*

Infissi esterni: *in legno naturale con vetri semidoppi e persiane "alla romana" in legno;*

Infissi interni: *in legno tamburato naturale con maniglieria in ottone;*

Terrazzo: *pavimentato in grés smaltato;*

Impianto elettrico: *realizzato sottotraccia ed attualmente funzionante non verificato non
conforme*

alla 46/90;

Impianto idrico: *realizzato sottotraccia ed attualmente funzionante,;*

Posto Auto: *nella corte esclusiva ;*

Condizioni generali dell'unità immobiliare:

l'abitazione si presenta in discreto stato di conservazione .

4. Dati identificativi catastali

Nella relazione notarile si riporta:

Non risultano ancora introdotte in Catasto le seguenti denunzie di variazione: prot.n. 62377 del 10 luglio 1992, portante denuncia di accatastamento di unità afferente fabbricato già censito in parte, cui viene attribuito l'identificativo subalterno 6 della particella 276; prot.n. 27952 del 31 marzo 1994, portante fusione dei subalterni 5 e 6, per costituzione di nuova unità cui viene attribuito l'identificativo subalterno 8 della particella 276.

Con Domanda protocollata al n. 1197749, all'Agenzia del Territorio, (documentazione allegata) si è chiesta la rettifica e l'introduzione in atti delle variazioni di cui sopra; pertanto

l'unità immobiliare urbana risulta regolarmente accatastata nello stato di fatto in cui si trova presso la Agenzia del Territorio nel comune di Artena con i seguenti identificativi: foglio 7 - particella 276 - sub.8 - categoria A/7 - classe 1 - vani 5 - Rendita Catastale in Euro 400,25,

Il tutto risulta in conformità a quanto riportato sull'atto di pignoramento immobiliare. Con la sola difformità dell'indirizzo riportato sull'atto di pignoramento via Tre Are s.n.c. , attualmente via Tre Are n. 2/b (inditato sull'ingresso con il numero 74).

Nel N.C.E.U. del Comune di Artena, l'immobile è censito come segue:

l'appartamento:

ella richiesta	Comune di ARTENA (Codice: A449)										
to Fabbricati	Provincia di ROMA										
STATO	Foglio: 7 Particella: 276 Sub.: 8										
[REDACTED]											
LMBBNT40P05A991H											
(1) Proprietà per 1/1											
Immobilare dal 01/10/2008											
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
Urbana	7	276	8	Cens.	Zona	A/7	1	5 vani	Catastale	Euro 400,25	
VIA TRE ARE SNC piano: T.											VARIAZIONE del 31/03/1994 n. 27052. 1/1994 in atti dal 01/10/2008 (protocollo n. RM1224440) FUSIONE
la u.u. costituita deriva dalla fusione del sub .5 e del sub .6 della particella 276 già soppressi in atti dal 31/05/2002 con variazione protocollo 87821 del 10/11/1993 .si attribuisce la sola particella 276 per uniformità con catasto terreni giusto t.m .1446 del 02/03/94 .istanza n .1197749/08											

5. Titoli di proprietà

STATO DELLE TRASCRIZIONI A FAVORE DEL DEBITORE ESECUTATO

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

Al signor [REDACTED] nato a [REDACTED]

in forza del seguente titolo:

- atto a rogito del Notaio Bruna Pistoiesi di Velletri in data 14 dicembre rep.n. 5428, trascritto in Velletri il 10 gennaio 1995 al n. 76 di formalità, con il quale [REDACTED] ha acquistato l'immobile un oggetto, come bene personale escluso dalla comunione legale, da [REDACTED]

[REDACTED] avevano ricevuto in proprietà esclusiva l'immobile in oggetto con atto di divisione a rogito del Notaio Carlo Pennazzi Catalani di Velletri in data 17 ottobre 1992 rep.n. 7520, trascritto in Velletri il 16 novembre 1992 al n. 3888 di formalità, intervenuto con [REDACTED]

[REDACTED] AGOSTI Angelo, nato a Roma l'11 novembre 1933 e MOREZZI Anna, nata a [REDACTED] il 23 gennaio 1939

[REDACTED] UGGERI Armando e MOREZZI Vanda avevano acquistato l'intera piena proprietà dell'area sulla quale insiste l'immobile in oggetto con atto a rogito del Notaio Giuliano in data 11 febbraio 1974 rep.n. 5453, trascritto in Velletri il 7 marzo 1974 al n. 945 di formalità.

[REDACTED] AGOSTI Angelo e MOREZZI Anna avevano acquistato i diritti di comproprietà indivisa pari ad 1/2 (un mezzo) della piena proprietà dell'area sulla quale insiste l'immobile in oggetto con atto a rogito del Notaio Nicolò Bruno di Roma in data 4 ottobre 1976 rep. N. 56601, trascritto in Velletri il 13 ottobre 1976 al n. 2265 di formalità, da [REDACTED]

6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

Vi è continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

C.T. U. Geom. Aldo D'Andrea - Velletri
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I terreni pignorati sono inquadrati dal vigente strumento urbanistico del Comune di Artena, come
Zona "Agricola" gravata da "USI CIVICI",

9. Regolarità amministrativa dei fabbricati

Da ricerche effettuate presso l'ufficio di edilizia privata del comune di Artena risulta che l'edificio è stato realizzato in assenza di licenza edilizia e per lo stesso risulta presentata domanda di Sanatoria in base alla Legge 47/85 protocollo 5535 del 24/04/1986 a nome del dante causa [REDACTED] la pratica risulta incompleta come dalla comunicazione rilasciata dal Comune di Artena ed allegata alla presente;

E' comunque doveroso rilevare che detta documentazione, indispensabile per l'esame della pratica, non prefigura SANABILITA' dell'abuso;

10. Disponibilità dell'immobile

L'immobile è tenuta come abitazione dalla signora [REDACTED], vedova di [REDACTED] (come da Verbale di accesso allegato).

11. Oneri condominiali

Non Risultano vicoli e oneri gravanti sull'immobile.

12. Confini dell'immobile

Confinanti: confinante con proprietà [REDACTED] con la
Via delle Macere e proprietà [REDACTED] o rispettivi
aventi causa, salvi altri e/o diversi confini.

13. Dati ipocatastali**Dati Catastali:**

Con Domanda protocollata al n. 1197749, all'Agenzia del Territorio, (documentazione allegata) si è chiesta la rettifica e l'introduzione in atti delle variazioni di cui sopra; pertanto

l'unità immobiliare urbana risulta regolarmente accatastata nello stato di fatto in cui si trova presso la Agenzia del Territorio nel comune di Artena con i seguenti identificativi: foglio 7 - particella 276 - sub.8 - categoria A/7 - classe 1 - vani 5 -

Rendita Catastale in Euro 400,25,

Il tutto risulta in conformità a quanto riportato sull'atto di pignoramento immobiliare. Con la sola difformità dell'indirizzo riportato sull'atto di pignoramento via Tre Are s.n.c. , attualmente via Tre Are n. 2/b (inditato sull'ingresso con il numero 74).

Nel N.C.E.U. del Comune di Artena, l'immobile è censito come segue:

l'appartamento:

la richiesta

Comune di ARTENA (Codice: A449)

Provincia di ROMA

Foglio: 7 Particella: 276 Sub.: 8

FABBRICATI

TATO

LMBBNT40P05A991H

(1) Proprieta' per 1/1

immobiliare dal 01/10/2008

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
	7	276	8			A/7	1	5 vani		Euro 400,25	VARIAZIONE del 31/03/1994 n. 27052. 1/1994 in atti dal 01/10/2008 (protocollo n. RM1224440) FUSIONE

VIA TRE ARE SNC piano: T;

la utu costituita deriva dalla fusione del sub . 5 e del sub .6 della particella 276 già soppressi in atti dal 31/05/2002 con variazione protocollo 87821 del 10/11/1993 .si attribuisce la sola particella 276 per uniformita' con catasto terreni giusto t.m .1446 del 02/03/94 .istanza n .1197749/08

risultano gravare le seguenti iscrizioni:

**C) STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO
PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DEI NOMINATIVI SOPRA INDICATI :**

D) ISCRIZIONI CONTRO IL DEBITORE ESECUTATO:

ISCRIZIONI CONTRO

Stato delle trascrizioni ed iscrizioni a carico di **ROREZZI Yvonne nata a Roma l'11**
g. **1977** dal 1° gennaio 1977 all'11 gennaio 1995

- form. 662 del 26 settembre 1994 - ipoteca volontaria di Lire 162.500.000.-iscritta a garanzia di un mutuo di Lire 55.000.000.-, a favore dell'Istituto Nazionale di Credito Edilizio, a garanzia di un mutuo concesso a **RUGGERI Armando** **ROREZZI Yvonne** con atto a rogito del Notaio Bruna Pistoiesi di Velletri in data settembre 1994 rep.n. 5382, gravante piena proprietà dell'immobile in oggetto, per la quota di spettanza.

Stato delle trascrizioni ed iscrizioni a carico di **ROMBARDO Berdo nato a Borgetto**
1977 dal 9 gennaio 1995 al 15 febbraio 1997

- form. 662 del 26 settembre 1994 - ipoteca volontaria di Lire 162.500.000.-iscritta a garanzia di un mutuo di Lire 55.000.000.-, a favore dell'Istituto Nazionale di Credito Edilizio, a garanzia di un mutuo concesso a **RUGGERI Armando e** **ROMBARDO Berdo** con atto a rogito del Notaio Bruna Pistoiesi di Velletri in data settembre 1994 rep.n. 5382, gravante piena proprietà dell'immobile in oggetto, per la quota di spettanza.

TRASCRIZIONI

- form. 530 del 14 febbraio 1997 - pignoramento a favore della Banca Popolare di Novara Soc. coop. a r.l. con sede in Novara per Lire 18.444.274.-, gravante l'intera piena proprietà dell'immobile in oggetto.

14. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni

- iscrizione numero 662 del 26/9/1994 € 35,00;

- trascrizione n° 530 del 14.02.1997 € 262,00;

15. Assoggettamento ad IVA della vendita

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

16. Valutazione degli immobili

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

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

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

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

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

un valore unitario variabile da € 1.400,00 a € 2.000 il mq./superficie lorda

da indagine svolta presso agenzie di compravendita, si sono rilevato prezzi variabili da € 1.500,00 a € 1.800/mq commerciale;

Considerando che le agenzie, di norma tendono a sottovalutare un bene in offerta e sopravvalutarlo in richiesta, si può con sufficiente cognizione, stimare in € 1.700,00/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 similari, in zone omologhe, aventi le stesse caratteristiche tipologiche ed architettoniche con condizioni assolutamente " medie " ha individuato un valore unitario di mercato pari a €/mq. 1.500,00 .

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 $K_{glob} = 0,90$.

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:

NTIFICATIVO RPO - LOTTO	Superficie Convenzionale	Valore Unitario	Kglob	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA LOTTO	VALORE
	[mq.]	[€/mq.]	0,90	[€]	%	[€]
	114,30	1.500,00	1.350,00	154.305,00	100	154.305,00

Il valore del manufatto magazzino, non compreso nella domanda di sanatoria, si identifica sia con l'eventuale costo della sanatoria, qualora venga concessa o, in alternativa, con il costo della sua demolizione; pertanto il Valore di mercato dell'immobile in esame, espresso in cifra tonda è ravvisabile in complessivi € 154.300,00

(diconsi euro Centocinquantaquattromilatrecento/00).

17. Criteri di formazione dei lotti

Lotto unico, organico;.

18. Considerazioni finali

Immobile di qualità Discreta, di Buona commerciabilità.

19. Schema riassuntivo perizia

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 65/ 1997 R.G.

Promossa da	BANCA POPOLARE DI NOVARA Soc. Coop. a r.l.
Nei confronti di	ROMBARDI BENITO

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

Recapito	
Recapito	VIA VITTORIO MARANDOLA, 10 VELLETRI

LOTTO N°	1
Comune di:	
ARTENA	

Prezzo base d'asta	€ 154.300,00
Prov	Indirizzo
RM	VIA TRE ARE 2/B

Zona	
MACERE	

Diritti:

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

Immobile:

Appartamento	
Villa isolata	
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	

Capannone

Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro	
Posto auto aperto	

Pertinenze:

Aree scoperte	X
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro : cantina	

Dati catastali : per i fabbricati

Identificativi attuali

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
7	276	8	A/7	1	5 vani	€ 400,25	piano terreno

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie commerciale		m² 114,30 (compresa superficie commerciale della corte)									
Superfici delle pertinenze		Corte esclusiva m² 467 circa									
Anno di costruzione da dichiarazione in atti		1976		Anno di ultima ristrutturazione				1976			
Stato di manutenzione		Ottimo		buono		sufficiente		X	Scarso	pessimo	
Qualità delle finiture		Ottimo		buono		sufficiente		X	Scarso	pessimo	
Impianto elettrico		a norma		non a norma		X	Impianto termico		autonomo		centralizzato
Stato dell'immobile		Libero		Locato		Altro		occupato dalla Vedova dell'Esecutato			
Legge 47/85 e successive		Domanda di Sanatoria in data 24/04/1986									
Vendite successive al pignoramento:											
Altri dati											

Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni:

Nota	N° Reg.	N° Rep. Part.	Data
ISCRIZIONE		662	26.09.1994
PIGNORAMENTO		530	14.02.1997

Nota	N° Reg.	N° Rep.	Data

20. Riepilogo per bando d'asta**RIEPILOGO BANDO D'ASTA****LOTTO UNICO**

Appartamento del tipo ultraeconomico e popolare, in Comune di Artena, località Macere, v.la Tre Are n. 2/b (già s.n.c.), articolato su unico piano terra, composto di ingresso-soggiorno, due camere, cucina e W.C. per una superficie lorda paria circa mq. 58,00, oltre spazio esterno porticato, e area cortilizia esclusiva della superficie catastale di circa mq. 467,-; Privo di Concessione Edilizia e per il quale risulta presentata domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85 Il tutto per una superficie commerciale ragguagliata di mq. 114,30. Nell'area cortilizia risulta in essere un manufatto su unico piano terra della superficie di circa mq. 13,30 destinato a ripostiglio, privo di Concessione Edilizia.

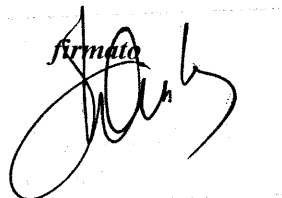
distinto al N.C.E.U presso la Agenzia del Territorio nel comune di Artena con i seguenti identificativi: foglio 7 - particella 276 - sub.8 - categoria A/7 - classe 1 - vani 5 - Rendita Catastale in Euro 400,25.

confinante con proprietà [REDACTED], con la Via delle Macere e proprietà [REDACTED], o rispettivi aventi causa, salvi altri e/o diversi confini.

Vendita non soggetta ad I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA: € 154.300,00

(diconsi euro Centocinquantaquattromilatrecento/00).

firmato


22. Riepilogo commerciale per la pubblicità

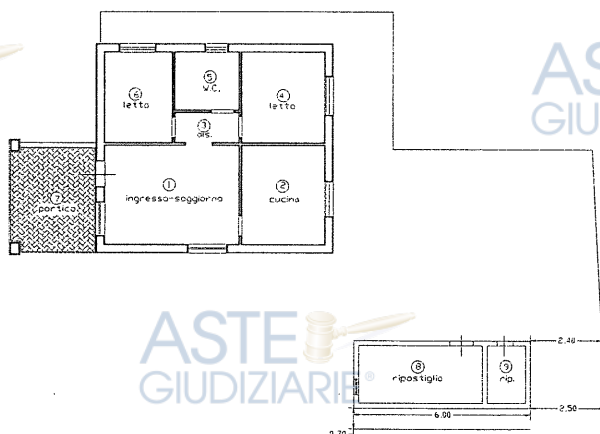
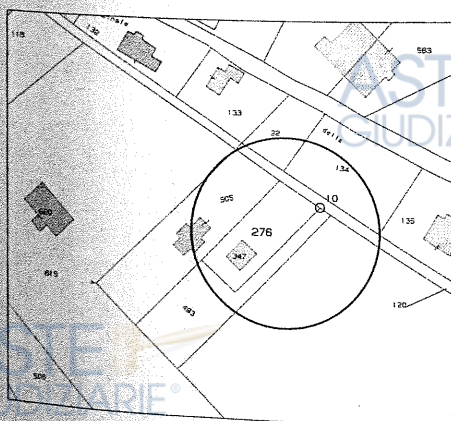
SCHEMA RIASSUNTIVO PER PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 65/ 1997R.G.

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

LOTTO N°	1	Prezzo base d'asta	€ 154.300,00
----------	---	--------------------	--------------

Comune di:	Prov	Indirizzo	Zona
ARTENA	RM	VIA TRE ARE 2/B	MACERE

Diritto reale:	PIENA PROPRIETÀ	quota	1/1
Tipologia di immobile:	APPARTAMENTO + CORTE ESCLUSIVA	superficie comm.	m ² 114,30
Pertinenze:		superficie comm.	
Stato conservativo:	DISCRETO		
Descrizione sintetica:	APPARTAMENTO ULTRAPOPOLARE COMPOSTO DI SOGGIORNO, DUE CAMERE, CUCINA BAGNO, CORTE ESCLUSIVA,		
Vendita soggetta Iva	NO		



RIEPILOGO PER PUBBLICITÀ**LOTTO UNICO**

Appartamento del tipo ultraeconomico e popolare, in Comune di Artena, località Macere, v.la Tre Are n. 2/b (già s.n.c.), articolato su unico piano terra, composto di ingresso-soggiorno, due camere, cucina e W.C. per una superficie lorda pari circa mq. 58,00, oltre spazio esterno porticato, e area cortilizia esclusiva della superficie catastale di circa mq. 467,-; Privo di Concessione Edilizia e per il quale risulta presentata domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85 Il tutto per una superficie commerciale ragguagliata di mq. 114,30. Nell'area cortilizia risulta in essere un manufatto su unico piano terra della superficie di circa mq. 13,30 destinato a ripostiglio, privo di Concessione Edilizia.

distinto al N.C.E.U presso la Agenzia del Territorio nel comune di Artena con i seguenti identificativi: foglio 7 - particella 276 - sub.8 - categoria A/7 - classe I - vani 5 - Rendita Catastale in Euro 400,25.

confinante con proprietà [REDACTED], con la Via delle Macere e proprietà [REDACTED] o rispettivi aventi causa, salvi altri e/o diversi confini.

Vendita non soggetta ad I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA: € 154.300,00

(diconsi euro Centocinquantaquattromilatrecento/00).

23. Bozza per decreto di trasferimento**BOZZA PER DECRETO DI TRASFERIMENTO****(PARTE A CURA DELLA CANCELLERIA)**

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

(PARTE A CURA DEL C.T.U.)**LOTTO UNICO**

Appartamento del tipo ultraeconomico e popolare, in Comune di Artena, località Macere, v.la Tre Are n. 2/b (già s.n.c.), articolato su unico piano terra, composto di ingresso-soggiorno, due camere, cucina e W.C. per una superficie lorda paria circa mq. 58,00, oltre spazio esterno porticato, e area cortilizia esclusiva della superficie catastale di circa mq. 467,-; Privo di Concessione Edilizia e per il quale risulta presentata domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85 Il tutto per una superficie commerciale ragguagliata di mq. 114,30. Nell'area cortilizia risulta in essere un manufatto su unico piano terra della superficie di circa mq. 13,30 destinato a ripostiglio, privo di Concessione Edilizia.

distinto al N.C.E.U presso la Agenzia del Territorio nel comune di Artena con i seguenti identificativi: foglio 7 - particella 276 - sub.8 - categoria A/7 - classe 1 - vani 5 - Rendita Catastale in Euro 400,25.

confinante con proprietà _____, con la Via delle Macere e proprietà _____, o rispettivi aventi causa, salvi altri e/o diversi confini.

Vendita non soggetta ad I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA: € 154.300,00

(diconsi euro Centocinquantaquattromilatrecento/00).

24. Allegati :

- Verbale d'incarico
- Verbale di sopralluogo.
- 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 Domanda di Sanatoria e richiesta di completamento;
- Fotografie.
- N. 1 Allegato Grafico;
- Copia della relazione redatta con metodo informatico su CD;
- Ricevute invio relazione alle parti .

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®