

TRIBUNALE DI VELLETRI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDURA ESECUTIVA N° 693/ 2010
PROMOSSA DA:

UNICREDIT BANCA DI ROMA SPA

Contro

Sigg.ri

[REDACTED]

Ill.mo Sig. G.E. Dott. AUDINO

Il sottoscritto Arch. Alessandro Trenta iscritto all'Albo degli Architetti di Roma e Provincia con il n° 17594, con studio in Velletri in via Camillo Meda 18, è comparso avanti alla S.V. nel corso dell'udienza del 19/07/2011 durante la quale veniva nominato Esperto nella procedura esecutiva promossa dalle parti come in epigrafe rappresentate.

Dopo aver accettato l'incarico il sottoscritto prestava giuramento ripetendo la formula di rito. La stesura dell'elaborato peritale è stata condotta avendo come riferimento i quesiti allegati al giuramento al fine di adempiere in maniera chiara e completa all'incarico conferito dall'ILL. ssimo Giudice Dott. Audino.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VELLETRI
-- Esecuzioni Immobiliari --

Esecuzione Immobiliare: N°693/2010
Nei confronti di: **UNICREDIT BANCA DI ROMA SPA**

Promossa da: Sigg.ri [REDACTED]

Con l'intervento di: **BANCA FIDEURAM**

Giudice dell'Esecuzione: **DOTT. RICCARDO AUDINO**

Custode Giudiziario:
Perito (C.T.U.) **ARCH. ALESSANDRO TRENTA**



Vista satellitare e perimetro del lotto: Via Colle Scarano, 33 – Velletri (Rm)

RELAZIONE PERITALE

--- STIMA DEI BENI IMMOBILI ---



Sommario

1. Premessa:

- 1.a:** Corretta identificazione del bene e dati catastali;
- 1.b:** Continuità delle trascrizioni per l'intero ventennio;
- 1.c:** Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- 1.d:** Destinazione urbanistica del lotto oggetto di esecuzione.

2. Stato attuale dei luoghi, descrizione e proprietà dei beni esegutati

3. Caratteristiche costruttive

4. Dati identificativi catastali

5. Titoli di proprietà

6. Continuità della trascrizioni

7. Vincoli e oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta dalla Conservatoria

8. Destinazione urbanistica delle aree

9. Regolarità amministrativa dei fabbricati

10. Disponibilità dell'immobile

11. Oneri condominiali

12. Confini dell'immobile

13. Convenzione matrimoniale

14. Dati Ipocatastali

15. Costo di cancellazione iscrizioni e trascrizioni

16. Assoggettamento ad Iva della vendita

17. Valutazione degli immobili

18. Criteri di formazione dei lotti

19. Considerazioni finali

20. Schema riassuntivo perizia

21. Riepilogo per bando d'asta

22. Riepilogo commerciale per pubblicità

23. Allegati



1. Premessa

Con *atto di pignoramento immobiliare* depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri in data 03 Novembre 2010 e trascritto in data 19 Gennaio 2011 al n. 154 di formalità, l'UNICREDIT BANCA DI ROMA Spa in qualità di creditore procedente richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione dei seguenti cespiti di proprietà dei sig.ri **[REDACTED]** **[REDACTED]** (esecutati):

- A) **Villa unifamiliare su due livelli con annessa corte censiti al N.C.E.U. del Comune di Velletri al Foglio 82, part. 579 sub. 1 e 2;**
- B) **Piccolo fabbricato destinato a cantina censito al N.C.E.U. del Comune di Velletri al Foglio 82, part. 579 sub. 3;**
- C) **Terreno censito al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 82, part. 574, 575, 576, 577, 248, 578, 519, 580, 520, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 253, 237, 238 e 146.**

1.a: CORRETTA IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DATI CATASTALI:

I beni oggetto di pignoramento sono inequivocabilmente identificati dalla descrizione effettuata per gli stessi, dai documenti catastali, dalla relazione notarile ed in considerazione delle proprietà accertate e possedute dagli esecutati.

Tuttavia lo scrivente precisa che sull'atto di pignoramento risultano erroneamente inseriti i dati catastali che individuano il villino con corte nel N.C.E.U. del Comune di Velletri al Foglio 82 part. 594 sub. 1 e 2 e il locale cantina/box al Foglio 82 part. 594 sub. 3.

In tal senso la Relazione preliminare redatta dall'Avv. L. Guercini segnala l'inesattezza relativi ai dati catastali.

Da verifiche del sottoscritto in merito alle incongruenze rilevate si espone quanto segue:

- **Gli immobili esecutati sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Velletri al Foglio 82, part. 579 sub. 1 e 2 (villino e corte); al Foglio 82, part. 579 sub. 3 (il box); dati derivanti da classamento automatico n. 1061F/1985 in atti dal 16/01/1991;**
- **La documentazione catastale risulta inoltrata con detti identificativi anche presso**

l'ufficio tecnico (condono edilizio) del Comune di Velletri in data 03 Aprile 1986 prot. n.11172;

- L'atto di compravendita del 12/12/1990 rep. 35336 a rogito del Notaio Raffaele Ranucci con il quale i sig.ri [REDACTED] (esecutati) sono divenuti proprietari degli immobili in oggetto indica erroneamente tali fabbricati censiti nel N.C.E.U. di Velletri al Foglio 82 part. 594 sub. 1-2 (villino con corte esclusiva) e Foglio 82 part. 594 sub. 3 (locale garage- cantina).

Per tali motivi lo scrivente C.T.U. invia formale richiesta al dott. Raffaele Ranucci in data 08 Marzo 2012 al fine di provvedere alla rettifica dei dati catastali immessi nel suddetto atto di compravendita in quanto non corretti e non identificativi degli immobili su citati.

1.b: CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI PER L'INTERO VENTENNIO;

Sulla base della documentazione prodotta e agli atti, sussiste la continuità delle trascrizioni per l'intero ventennio e le iscrizioni risultano regolari.

1.c: ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- UNICREDIT (Ipoteca form. 1866 del 10.12.2010 in rinnovazione della form. 892/90;
- EQUITALIA GERIT (ora Equitalia Sud form. 2217/09 contro [REDACTED] e form. 749/2010 contro [REDACTED]);
- BANCA FIDEURAM (trascrizione di sequestro conservativo contro [REDACTED] sino a concorrenza di € 190.000,00, form. 3259 del 09.08.2005).

1.d: DESTINAZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI E DEI TERRENI OGGETTO DI ESECUZIONE:

Gli immobili e i terreni oggetto di esecuzione risultano destinati secondo la Variante Generale al P.R.G. adottata con delibera C.C. n. 185 del 29/12/2000 e pubblicata dal Bollettino ufficiale della Regione Lazio il 30.03.2006 come segue:

Zona "E": Aree destinate alle attività agricole.

Inoltre gli attuali immobili e parte dei terreni sono vincolati in riferimento all'ex Lege 431/85 ora D.lgs n°42/2004 rientrando nella fascia di rispetto dei 150 mt rispetto al fosso vicinale della "Civitana".

LOTTO UNICO

Immobili e terreni siti in Velletri, via Colle Scarano n.33



2. Stato attuale dei luoghi, descrizione e proprietà dei beni eseguiti

Attualmente il lotto oggetto di esecuzione è formato da:

2.a Villino unifamiliare su due livelli con corte di pertinenza censiti nel N.C.E.U. del Comune di Velletri (Rm) al Foglio 82, Part.IIa 579, sub. 1 (corte) e sub.2 (abitazione).

Si precisa che l'atto di pignoramento individuava correttamente il villino con corte ma attribuiva un'errata part.IIa catastale (n. 594 sub. 1 e 2).

Rispetto a quanto appreso dalle planimetrie catastali lo scrivente ha ravvisato lievi differenze nella distribuzione degli spazi interni; tali incongruenze sono state rettifiche mediante aggiornamento catastale con metodo DOCFA;

2.b Locale di deposito censito nel N.C.E.U. del Comune di Velletri (Rm) al Foglio 82, Part.IIa 579, sub. 3.

Si precisa che l'atto di pignoramento individuava correttamente tale locale anche se la destinazione d'uso di garage assegnata (cat. C/6) non corrisponde alla realtà dei luoghi che sono destinati a locale deposito e cantina (cat. C/2). Per tali motivi lo scrivente ha provveduto al necessario aggiornamento catastale anche in considerazione di una lieve differenza della distribuzione degli spazi interni;

2.c Locale garage di circa 43,00 mq ubicato nelle vicinanze dell'abitazione censito nel N.C.E.U. del Comune di Velletri (Rm) al Foglio 82, Part.IIa 579, sub. 501.

Questo fabbricato non veniva menzionato sull'atto di pignoramento ne risultava censito al catasto urbano. Per tali motivi, dopo l'esecuzione del sopralluogo, lo scrivente C.T.U. ha provveduto all'aggiornamento catastale mediante presentazione di nuovo TIPO MAPPALE e denuncia di variazione con metodo DOCFA.

2.d Terreni per complessivi mq. 6.271,00 (seimiladuecentosettantuno) compresa l'area sulla quale insistono i fabbricati, in piano o in leggera pendenza

con la presenza di circa 60 piante di ulivo, alberi da frutta, piante di piccolo fusto e circa 450,00 mq pavimentati in cemento stampato.

Sull'atto di pignoramento i terreni vengono identificati al Foglio 82, part.IIe nn. 574,575,576,577,248,578,519,579,580,520,584,585,586,587,588,253,237,238,146.

Lo scrivente ha proceduto a presentare istanza di rettifica catastale per alcune incogruenze, soppressioni di particelle ed errori di varia natura accertati sulle particelle in oggetto che non hanno comunque modificato l'area totale del terreno.

Attualmente quindi i terreni in oggetto sono censiti al **Catasto Terreni** del Comune di Velletri al **Foglio 82, part.IIe nn. 146, 237, 238, 248, 253, 519, 520, 574, 575, 576, 577, 578, 580, 582, 584, 585, 588, 589.**

Proprietà: Piena proprietà degli esecutati;

Dati Catastali: L'abitazione e la corte di pertinenza risultano censite attualmente nel N.C.E.U. del Comune di Velletri (Rm) al *Foglio 82, part.IIa n. 579, sub. 1 e 2*; il locale deposito-cantina al *Foglio 82, part.IIa n. 579, sub. 3*; il garage al *Foglio 82, part.IIa n.579 sub. 501* ; i terreni censiti al Catasto Terreni al Foglio 82, part.IIe nn. 146, 237, 238, 248, 253, 519, 520, 574, 575, 576, 577, 578, 580, 582, 584, 585, 588, 589.

Confinanti: confinante nell'insieme con strada interpoderale, proprietà Di Biagio a due lati, salvi altri.

Descrizione Lotto:

- *Villino unifamiliare con corte di pertinenza* posto su due livelli e attualmente suddiviso al piano terra da: veranda, soggiorno-pranzo, cucina, studio e bagno; il piano primo (collegato con il piano terra da una scala in legno) è suddiviso da: lungo disimpegno, due camere da letto, bagno ed ampia terrazza accessibile dalla camera da letto esposta ad Ovest;
- *Locale deposito-cantina* attualmente suddiviso sostanzialmente da due grandi vani;
- *Locale garage* caratterizzato da un unico grande ambiente oltre ad un altro piccolo vano destinato a lavanderia che costituisce una superfetazione dello stesso e per il quale non è stata presentata alcuna domanda di sanatoria;

- *Terreni* in piano o in leggera pendenza in larga parte coltivati con ulivi ed alberi da frutta ed in parte pavimentati in cemento stampato per una superficie complessiva di 6.271,00 mq. (comprensiva l'area di sedime dei fabbricati).

Consistenze:

- *Superficie lorda attuale dell'abitazione:* 166,50 mq., con veranda di circa 25,90 mq. e terrazza al piano primo di circa 30,80 mq.
- *Superficie lorda locale deposito/cantina:* 50,80 mq.;
- *Superficie lorda locale garage:* 54,50 mq.;
- *Terreni ed aree pavimentate:* 6.050,00 circa

Pertinenze: corte annessa all'abitazione, locale deposito/cantina, garage e terreni.

Si premette che dal sottostante calcolo delle superfici, non viene conteggiato un piccolo vano adibito a lavanderia, annesso al locale garage in quanto per lo stesso non risulta presentata alcuna domanda di sanatoria o rilasciata concessione edilizia.

Per tali motivi tale superfetazione viene considerata non sanabile e quindi da demolire.

La valutazione delle superfici lorde/convenzionali, viene eseguita solamente sugli immobili per i quali risulta attualmente presentata la sola domanda di sanatoria (L. 47/85 e L. 724/1993) che in ogni caso non costituisce (fino alla definitiva approvazione) titolo di legittimità e regolarità urbanistica.

| DESTINAZIONE | Superficie lorda | Coeff. | Superficie Convenzionale |
|--------------------------------------|---------------------|--------|-----------------------------|
| | [mq] | | [mq] |
| ➤ Villino (cat. A/7) | 166,50 | 1 | 166,50 |
| ➤ Veranda | 25,90 | 0,40 | 10,36 |
| ➤ Terrazza | 30,80 | 0,10 | 3,08 |
| ➤ Locale deposito/cantina (cat. C/2) | 50,80 | 0,40 | 20,32 |
| ➤ Garage (cat. C/6) | 54,50 | 0,30 | 16,35 |

| | | | |
|--------------------------|---------------|--|---------------|
| TOTALE SUPERFICIE | 328,50 | | 216,61 |
|--------------------------|---------------|--|---------------|

* Inoltre il lotto oggetto di esecuzione è costituito da una corte di pertinenza pavimentata e da terreni, in parte coltivati, per circa 6.050,00 mq.

Altezza utile interna abitazione (p.t-p.1) *mt.* **2,90**

Superficie Lorda complessiva: *mq.* **223,20**

Superficie Convenzionale complessiva: *mq.* **179,94**

Altezza utile interna locale deposito/cantina *mt.* **2,95**

Superficie Lorda complessiva: *mq.* **50,80**

Superficie Convenzionale complessiva: *mq.* **20,32**

Altezza utile interna garage *mt.* **2,60**

Superficie Lorda complessiva: *mq.* **54,50**

Superficie Convenzionale complessiva: *mq.* **16,35**

3. Caratteristiche costruttive (abitazione)

- *Strutture verticali:* Struttura portante realizzata in conglomerato cementizio armato, e tamponature in muratura
- *Solai:* solai in laterocemento
- *Copertura:* solaio in laterocemento
- *Manto di copertura:* coppi di laterizio;
- *Pareti esterne:* intonacata e tinteggiata con zoccolatura in travertino;
- *Pareti interne:* intonacata e tinteggiata con idropittura lavabile; i bagni sono rivestiti in parte con piastrelle di ceramica fino all'altezza di 2,40 mt; la cucina presenta maioliche 10x10 cm fino all'altezza di 1,60 mt;
- *Pavimentazione interna:* gres porcellanato di colore rosso-bruno (33x33) posato a 45°, piastrelle di ceramica (30x30) per i bagni; li stelli di parquet al piano primo posati a cassero regolare;
- *Pavimentazione esterna della corte di pertinenza e del viale di entrata:* cemento stampato;
- *Scala di collegamento dei piani:* la scala che collega il piano terra al piano primo è in legno di castagno del tipo modulare "a giorno";

- *Caratteristiche del terrazzo esterno al piano primo:* piastrelle (30x30) in clinker antigelivo con parapetto costituito parte in muratura e parte da una ringhiera con elementi lineari in ferro battuto.
- *Infissi:* al piano terra gli infissi sono in legno di castagno all'interno e alluminio all'esterno verniciato di bianco con interposizione di vetrocamera con grate esterne di sicurezza in ferro; al piano primo stessa tipologia di infissi con persiane in ferro verniciate e smaltate; le porte finestre di accesso all'abitazione presentano infissi interamente in legno e cancelletto in ferro zincato di protezione; le soglie sono in marmo.
- *Caratteristiche del bagno:* l'appartamento è servito da un bagno al piano terra dotato di tutti i sanitari in porcellana bianca, compresa un piatto doccia (90 x 90 cm) con relativa cabina chiusa da pannelli in policarbonato; il bagno al piano primo ha le stesse caratteristiche ma possiede una vasca in porcellana bianca di 70x170 cm.
- *Caratteristiche della veranda:* la veranda si presenta in buone condizioni con pavimentazione in gres, infissi in legno e vetro temperato perimetrale.
- *Impianto elettrico:* Sottotraccia a 220 Volt;
- *Impianto idrico:* Sottotraccia;
- *Impianto termico:* Impianto del tipo autonomo con caldaia standard ad acqua calda con radiatori in alluminio installati in tutti gli ambienti che non possiedono alcun elemento o tecnologia per la regolazione della portata del fluido termovettore; al piano terra è presente anche un camino di medie dimensioni;
- *Approvvigionamento del gas:* il villino possiede un serbatoio per l'accumulo del gpl necessario per il riscaldamento;
- *Altri impianti:* impianto citofonico e impianto di allarme.
- *Conformità impianti:* dai proprietari non è stata consegnata allo scrivente alcuna conformità relativa agli impianti tecnologici, né sono in atti presso gli tecnici comunali copie di certificati riguardanti la conformità relativa agli impianti idrico-termici ed elettrici.
- *Corte di pertinenza e spazi esterni:* l'accesso all'abitazione è possibile in virtù di un comodo viale con pavimentazione in cemento stampato che si conclude nella ampia corte di pertinenza cui insistono i fabbricati del lotto.

Condizioni generali dell'unità immobiliare: Le condizioni generali, così come il grado delle rifiniture del villino, appaiono con uno stato di manutenzione buono sia all'esterno che all'interno.

3. Caratteristiche costruttive (locale deposito-cantina)

- *Strutture verticali:* Parte in cemento armato e parte in muratura.
- *Copertura:* solaio in laterocemento
- *Manto di copertura:* unica falda con rivestimento in coppi di laterizio.
- *Pareti esterne:* parte intonacata e tinteggiata e parte rivestita in pietra e mattoncini;
- *Pareti interne:* intonacata e tinteggiata con idropittura lavabile; risultano presenti archi a tutto sesto rivestiti in mattoncini di cotto.
- *Pavimentazione interna:* gres porcellano di colore rosso-bruno (33x33) posato a 45°;
- *Infissi:* infissi sono in legno con interposizione di vetro singolo con grate esterne di sicurezza in ferro;
- *Impianto elettrico:* Sottotraccia a 220 Volt;
- *Impianto idrico:* Sottotraccia;
- *Conformità impianti:* dai proprietari non è stata consegnata allo scrivente alcuna conformità relativa agli impianti tecnologici, né sono in atti presso gli tecnici comunali copie di certificati riguardanti la conformità relativa agli impianti idrico-termici ed elettrici*;
- *Condizioni generali della cantina:* Lo stato manutentivo del locale descritto risulta buono.

3. Caratteristiche costruttive (garage)

- *Strutture verticali:* Struttura portante in blocchi di cemento precompresso;
- *Copertura:* solaio in putrelle di ferro e tavelloni;
- *Manto di copertura:* doppia falda con rivestimento in coppi di laterizio;
- *Pareti esterne:* Intonacate;
- *Pareti interne:* pareti verticali intonacate con soffitto lasciato a rustico;
- *Pavimentazione interna:* battuto di cemento

- *Condizioni generali del garage:* Lo stato manutentivo del locale garage è discreto; si precisa che sullo spigolo est del fabbricato è stato costruito un piccolo volume destinato a lavanderia che presenta le stesse caratteristiche costruttive del garage.

4. Dati identificativi catastali

Sull'atto di pignoramento risultano erroneamente inseriti i dati catastali che individuano il villino con la corte nel N.C.E.U. del Comune di Velletri al Foglio 82 part. 594 sub. 1 e 2 e il box al Foglio 82 part. 594 sub. 3.

Probabilmente tale errore deriva dall'inesattezza rilevata nell'atto di compravendita del Notaio Ranucci che non riporta gli esatti identificativi catastali degli immobili.

Di seguito si elencano i corretti dati catastali:

Nel **Nuovo Catasto Edilizio Urbano** del Comune di Velletri (Rm), **gli immobili** sono così censiti:

- **l'abitazione e la corte di pertinenza** al Foglio 82 , Particella n. 579 sub. 1-2, Categoria A/7, Classe 4, Consistenza 7,5 vani, Rendita Euro € 890,89;
- **il locale deposito / cantina** al Foglio 82 , Particella n. 579 sub. 3, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 42,00 mq, Rendita Euro € 78,09;
- **il garage** al Foglio 82 , Particella n. 579 sub. 501, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 43,00 mq, Rendita Euro € 79,95 .

Questo immobile, che insiste sui terreni oggetto di pignoramento, non risulta sull'atto di pignoramento in quanto non censito al catasto.

In tal senso lo scrivente C.T.U. , come da incarico, ha provveduto a presentare nuovo TIPO MAPPALE e denuncia di VARIAZIONE CATASTALE con metodo DOCFA.

Tutti gli immobili descritti sono intestati al sig. [redacted] nato a Velletri il [redacted] e [redacted] nata a Velletri il [redacted]

Nel **Catasto Terreni** del Comune di Velletri (Rm) **i terreni** sono così censiti:

- F.82, part. 146, classe: canneto 3, sup. mq. 480, reddito dom. € 1,86, redd. agrario € 1,12;
- F.82, part. 237, classe: canneto 3, sup. mq. 210, reddito dom. € 0,81, redd. Agrario € 0,49;
- F.82, part. 238, classe: canneto 3, sup. mq. 280, reddito dom. € 1,08, redd. Agrario € 0,65;
- F.82, part. 248, classe: vigneto 4, sup. mq. 495, reddito dom. € 2,30, redd. Agrario € 2,05;
- F.82, part. 253, classe: fabb. Rurale , sup. mq. 100.
- F.82, part. 519, classe: vigneto 4, sup. mq. 980, reddito dom. € 4,56, redd. Agrario € 4,05;
- F.82, part. 520, classe: vigneto 4, sup. mq. 314, reddito dom. € 1,46, redd. Agrario € 1,30;

- F.82, part. 574, classe: vigneto 4, sup. mq. 34, reddito dom. € 0,16, redd. Agrario € 0,14;
- F.82, part. 575, classe: vigneto 4, sup. mq. 274, reddito dom. € 1,27, redd. Agrario € 1,13;
- F.82, part. 576, classe: fabb. Rurale , sup. mq. 20.
- F.82, part. 577, classe: vigneto 4, sup. mq. 140, reddito dom. € 0,65, redd. Agrario € 0,58;
- F.82, part. 578, classe: vigneto 4, sup. mq. 488, reddito dom. € 2,27, redd. Agrario € 2,02;
- F.82, part. 580, classe: vigneto 4, sup. mq. 10, reddito dom. € 0,05, redd. Agrario € 0,04;
- F.82, part. 582, classe: vigneto 4, sup. mq. 345, reddito dom. € 1,60, redd. Agrario € 1,43;
- F.82, part. 584, classe: canneto 3, sup. mq. 227, reddito dom. € 0,88, redd. Agrario € 0,53;
- F.82, part. 585, classe: canneto 3, sup. mq. 140, reddito dom. € 0,54, redd. Agrario € 0,33;
- F.82, part. 588, classe: vigneto 4, sup. mq. 1, reddito dom. € 0,01, redd. Agrario € 0,01;
- F.82, part. 589, classe: vigneto 4, sup. mq. 12, reddito dom. € 0,06, redd. Agrario € 0,05;

Tutti i terreni sono intestati al sig. DIANA Enrico nato a Velletri il 16/07/1952 e PONTECORVI Mara nata a Velletri il 27/05,1956.

Lo scrivente nella consultazione dell'atto di pignoramento e degli atti catastali, ha ravvisato alcune **incogruenze, soppressioni di particelle ed errori di varia natura sulle particelle censite al catasto terreni**; per tali motivi ha proceduto a presentare **istanze di rettifica catastale per eliminare le inesattezze rilevate.**

5. Titoli di proprietà

Attualmente la proprietà dell'immobile risulta dei sig.ri [redacted] nato a Velletri il [redacted] e [redacted] nata a Velletri il [redacted] che **in regime di comunione legale dei beni** acquistano la piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento dai sig.ri [redacted] nata a Velletri il [redacted] e [redacted] nato a Velletri il [redacted] con **atto di compravendita** a rogito del Dottor Raffaele Ranucci, Notaio in Terracina, in data 12 Dicembre 1990, Repertorio N. 35336 e Raccolta N. 6301 trascritto a Velletri il 15.12.1990 n. 3182 di formalità.

6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

In base alla certificazione prodotta sussiste la continuità per l'ultimo ventennio.

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

Trascrizioni ed iscrizioni riscontrate:

- **UNICREDIT** (Ipoteca form. 1866 del 10.12.2010 in rinnovazione della form. 892/90);
- **EQUITALIA GERIT ora Equitalia Sud** (ipoteca form. 2217/09 contro [redacted] e form. 749/2010 contro [redacted]);
- **BANCA FIDEURAM** (trascrizione di sequestro conservativo contro [redacted] sino a concorrenza di € 190.000,00, form. 3259 del 09.08.2005);
- **UNICREDIT BANCA DI ROMA SpA** (pignoramento immobiliare trascritto presso l'ufficio del territorio di Velletri in data 19 Gennaio 2011 al n. 154 di formalità contro i sig.ri [redacted] e [redacted]).

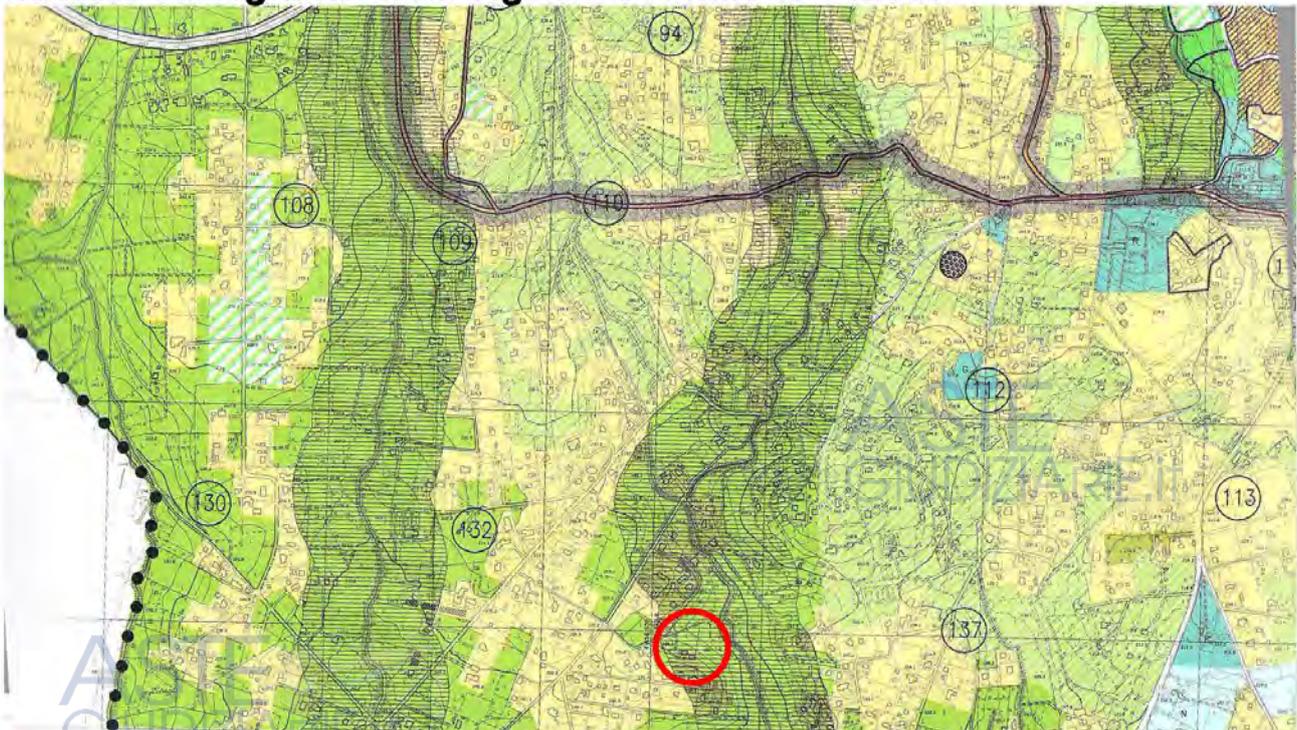
8. Destinazione urbanistica delle aree

Gli immobili ed i terreni oggetto di esecuzione risultano destinati secondo la Variante Generale al P.R.G. adottata con delibera C.C. n. 185 del 29/12/2000 e pubblicata dal Bollettino ufficiale della Regione Lazio il 30.03.2006 come segue:

Zona "E": ZONA AGRICOLA;

Inoltre gli attuali immobili e parte dei terreni sono vincolati in riferimento all'ex Legge 431/85 ora D.lgs n°41/2004 rientrando nella fascia di rispetto dei 150 mt rispetto al fosso vicinale della "Civitana".

Stralcio cartografia P.R.G vigente Comune di Velletri:



○ Destinazione urbanistica lotto oggetto di esecuzione – Velletri, Via Colle Scarano n. 33 –

* LEGENDA

| ZONE E – AREE DESTINATE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE | |
|---|--|
|  | - E1: ZONA AGRICOLA BOSCATI |
|  | - E2: ZONA AGRICOLA DI SALVAGUARDIA PAESISTICA ED AMBIENTALE |
|  | - E3: ZONA AGRICOLA INTENSIVA |
|  | - E4: ZONA AGRICOLA SPECIALE |

* Le sottozone E1, E2, E3, E4 sono state soppresse e ricondotte tutte alla **Zona "E": ZONA AGRICOLA**.

9. Regolarità amministrativa dell'immobile

Il **fabbricato residenziale e il locale deposito/cantina**, oggetto di pignoramento, sono stati edificati in assenza di autorizzazioni edilizie così come il garage che insiste sui terreni esecutati ma del quale non c'è menzione sull'atto di pignoramento in quanto non censito al catasto.

Da un esame approfondito effettuato in più giorni presso l'ufficio edilizia privata e presso l'ufficio condono edilizio del Comune di Velletri si è appreso in merito alla regolarità urbanistica di detti fabbricati, quanto segue:

- Per il villino unifamiliare e per il locale deposito/cantina risulta presentata **domanda di condono Legge 28.02.1985 n. 47** in data 15.03.1986, **Prat. N° 1157** e registrata con il n° 11172 di protocollo comunale del 03.04.1986; ad oggi la pratica risulta carente di molti documenti necessari per la prosecuzione dell'istruttoria da parte dell'ufficio condono edilizio.

Si precisa che il **rilascio della Concessione in sanatoria è soggetto all'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica** ai sensi della ex Legge 431/85 ora D.lgs n°42/2004 in quanto gli immobili sono sottoposti al vincolo idrogeologico e rientrano nella fascia di rispetto dei 150 mt prevista per i fossi (nello specifico fosso della "Civitana").

Dall'esame delle planimetrie catastali in atti presso l'ufficio condono edilizio ed in considerazione del rilievo dei luoghi effettuato in sede di sopralluogo in data 14 Dicembre 2011 e 08 Febbraio 2012 si è constatato che l'abitazione e il locale cantina presentano lievi difformità di distribuzione interna che comunque non alterano la sagoma esterna, le volumetrie e la morfologia degli immobili.

Le piccole modifiche interne effettuate sugli immobili potranno essere regolarizzate successivamente al rilascio della Concessione in Sanatoria presentando, ai sensi dell'art. 5 commi nn. 2, 4 e 7 del D.L. n° 40/2010 coordinato con la Legge di Conversione n° 73/2010, al Comune di Velletri la documentazione prevista dalla legge compreso il pagamento di una piccola sanzione pecuniaria (art. 5, comma 7).

Relativamente alle lievi variazioni interne ravvisate negli immobili oggetto di pignoramento lo scrivente C.T.U. ha eseguito il necessario aggiornamento delle planimetrie catastali con metodo DOCFA.

Infine si evidenzia che dall'analisi dei versamenti effettuati negli anni precedenti che le oblazioni risultano interamente pagate; tuttavia constatate piccole differenze di superficie residenziale e accessoria rispetto a quanto denunciato sulla domanda di sanatoria, preso atto dei versamenti ancora da effettuare, si elencano di seguito le spese ed i versamenti da eseguire prima della conclusione dell'istruttoria di condono edilizio:

- *Superfici utili in eccesso:*
- 9,00 mq x €18,60 (36.000,00 Lire) + 200% (interessi legali)= € 500,00
- *Costo oneri urbanizzazione:* = € 3.200,00
- *Costo di costruzione:* = € 1.800,00
- *Spese per diritti di istruttoria e segreteria:* = € 350,00
- *Calcolo danno ambientale:*
- *Rendita catastale Foglio 82, part. 579 sub. 1-2:* € 890,89
- *Rendita catastale Foglio 82, part. 579 sub. 3:* € 78,09
- *Versamento danno ambientale:* € 968,98 x 105 x 0,03 = = € 3.052,28
- *Spese tecnico-professionali per completamento pratica:* = € 5.000,00

TOTALE SPESE: = € 13.902,287

Le spese per il completamento della pratica di condono edilizio possono stimarsi in circa Euro 14.000,00 (arr.)

✚ Il **locale garage**, non è menzionato sull'atto di pignoramento e alla data della trascrizione dello stesso non risulta censito al catasto; tale fabbricato in ogni caso insiste sui terreni esecutati e per tale motivi si è proceduto alla verifica della legittimità edilizia dello stesso.

L'immobile risulta **costruito in assenza di autorizzazione edilizia.**

Risulta presentata domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria in data 28 Febbraio 1995 ai sensi dell'art. 39 L. 724/94, prot. comunale n° 23022/23 del 31 marzo 1995.

Le superfici dichiarate nella domanda di sanatoria corrispondono sostanzialmente a quelle rilevate in sede di sopralluogo eccetto un piccolo vano lavanderia adiacente lo spigolo est del fabbricato che risulta essere una superfetazione costruita alla fine degli anni '90 e che quindi dovrà essere demolita.

Da un'esame del fascicolo in atti presso l'ufficio condono edilizio si rileva la mancanza dei seguenti documenti:

- *Elaborato grafico di rilievo;*
- *Certificato di Idoneità sismica;*
- *Nulla osta ente preposto per la tutela delle zone sottoposto a vincolo;*
- *Relazione descrittiva delle opere;*
- *Certificati vari*

Risultano pagate le oblazioni, gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione; si procede infine al calcolo del danno ambientale e delle spese accessorie necessarie per il completamento della pratica di condono:

| | |
|--|----------------------------|
| - Spese per diritti di istruttoria e segreteria: | = € 350,00 |
| - Calcolo danno ambientale: | |
| o Rendita catastale Foglio 82, part. 579 sub. 501: € 79,95 | |
| o Versamento danno ambientale: € 79,95 x 105 x 0,03 = | = € 251,80 |
| - Spese tecnico-professionali per completamento pratica: | = € 5.000,00 |
| <u>TOTALE SPESE:</u> | <u>= € 5.601,80</u> |

Si precisa infine che in atti presso l'ufficio tecnico edilizia privata lo scrivente ha constatato che per l'immobile destinato a garage risulta in atti:

- *Un verbale del Comando dei Vigili Urbani prot. n. 70 Reg. A.E. del 27/08/1994;*
- *Un decreto di ingiunzione del Comune di Velletri (n°245, prat. 331/91-2705) con il quale si ingiunge appunto a demolire le opere eseguite;*
- *Notifica del Comune di Velletri prot. n. 17524 del 22 Aprile 1995 con la quale il Comune accertata l'inottemperanza alla ingiunzione di demolizione suddetta comunica ai sig.ri ██████████ e comunica l'immissione*

A parere dello scrivente l'istruttoria di condono edilizio L.724/94 può ritenersi procedibile in base agli atti presenti sia presso l'ufficio edilizia privata (Prat. N. 331/91) sia presso l'ufficio condono edilizio (Prat. 1736/A – L.724/94).

Inoltre da dichiarazione resa dai proprietari, prot. com.le datato 08 Ottobre 1994, il manufatto risulta **ultimato nel Novembre del 1993.**

Si evidenzia, tuttavia, che anche per il suddetto immobile è necessario il rilascio **nulla osta paesaggistico** (D.lgs n.42/04) dall'ente competente perché sottoposto al vincolo idrogeologico (fascia di rispetto dei 150 mt prevista per i fossi).

Infine come detto in precedenza non essendo l'immobile accatastato si è proceduto nell'elaborazione e relativa presentazione di **nuovo TIPO MAPPALE e denuncia di VARIAZIONE CATASTALE con metodo DOCFA.**

10. Disponibilità dell'immobile

Allo stato attuale il villino e gli altri immobili risultano abitati dagli esecutati con figli.

11. Oneri Condominiali

Per la natura degli immobili non esistono oneri di natura condominiale.

12. Confini dell'immobile

L'immobile confina nell'insieme con strada interpoderale, proprietà Di Biagio a due lati, salvi altri.

13. Convenzione matrimoniale

L'immobile oggetto di pignoramento è stato acquistato in regime di comunione legale dei beni dai sig.  e  dai sig.ri  e  in virtù dell' **atto di compravendita** a rogito del Dottor Raffaele Ranucci, Notaio in Terracina, in data 12 Dicembre 1990, Repertorio N. 35336 e Raccolta N. 6301 trascritto a Velletri il 15.12.1990 n. 3182 di formalità.

14. Dati ipocatastali

Già riportati nel punto 7.

15. Costo di cancellazione di iscrizioni e trascrizioni

16. Assoggettamento ad Iva della vendita

La vendita dell'intero lotto non è soggetta ad Iva.

17. Valutazione degli immobili

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, tenuto conto:

- a) delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, qualità delle rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive, la panoramicità, l'esposizione solare al fine di valutare i consumi energetici ecc.
- b) delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano e al territorio del Comune di Velletri;
- c) della regolarità urbanistica, dello stato dell'istruttoria delle pratiche di condono, della difficoltà della procedura di sanabilità degli immobili e degli interventi realizzati abusivamente da demolire;
- d) del periodo di stallo del mercato immobiliare dopo anni di crescita continua, delle incertezze sulla durata della crisi economica e della conseguente restrizione dei criteri per la concessione di mutui da parte delle banche, con

sensibile abbassamento della percentuale di importo finanziato rispetto al prezzo di acquisto.

e) del bene occupato dagli esecutati;

f) dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio di Velletri, con riferimento a contesti simili ed alle tipologie edilizie che più si avvicinano all'immobile oggetto di pignoramento.

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

| IDENTIFICATIVO | SUPERFICIE | VALORE | VALORE | QUOTA | VALORE |
|--------------------|-------------------|----------------------|---------------------|--------------|---------------------|
| CORPO | Convenzion. | Unitario | Complessivo | Lotto | Lotto |
| VALUTAZIONE | mq.216.61 | €/mq.1.700,00 | € 368.237,00 | unico | € 368.237,00 |
| LOTTO UNICO | mq. 216.61 | €/mq.1.700,00 | € 368.237,00 | unico | € 368.237,00 |

VALORE DEL LOTTO :

€_ 368.237,00 (Euro trecentosessantottomiladuecentotrentasette/00);

a cui bisogna aggiungere il valore della corte di pertinenza e dei terreni quantificabili in € 6,00/mq.

Per cui avremo: mq. 6.050.00 x 6.00 €/mq.: € 36.300,00 (Euro trentaseimilatrecento/00)

che è il valore complessivo che si assegna alla corte di pertinenza ed ai terreni esecutati.

Per cui si ottiene:

| | |
|--|---------------------|
| - Valore del Lotto | € 368.237,00+ |
| - Valore corte di pertinenza e terreni | € 36.300,00= |
| Sommano | € 404.537,00 - |
| - Spese completamento pratica di Condono Edilizio abitazione + locale/deposito cantina (L.47/85) | € 14.000,00 - |
| - Spese completamento pratica di Condono Edilizio locale garage compresa demolizione piccola (L.724/94) superfetazione (locale lavanderia) | € 7.000,00 |
| Totale | € 383.537,00 - |
| - Fattore di riduzione (di cui al punto 17 b.c.d.e.f): (10% valore complessivo) | |
| 384.537,00 x 10%= | € 38.353,70 = |
| TOTALE: | € 345.183,30 |

Prezzo base d'asta: € 345.000,00 (arr.)

(Euro trecentoquarantacinquemila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

18. Criteri di formazione dei lotti

Data la singolarità e delle caratteristiche degli immobili e dei terreni pignorati si è proceduto alla formazione di un unico lotto di vendita.



19. Considerazioni finali

In considerazione di alcune differenze di distribuzione degli ambienti interni constatate sugli immobili eseguiti, di incognuenze ed errori di varia natura accertati sulle particelle censite al catasto terreni ed inoltre vista la mancanza di accatastamento nel N.C.E.U. del Comune di Velletri del garage lo scrivente ha proceduto ad inoltrare istanze di rettifica catastale per i terreni, a provvedere all'aggiornamento catastale dell'abitazione e della cantina e a presentare nuovo TIPO MAPPALE e denuncia di VARIAZIONE CATASTALE con metodo DOCFA per il locale garage.

20. Schema riassuntivo perizia

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 693/10 R.G.

| | |
|--------------------|--------------------------------------|
| Promossa da | UNICREDIT BANCA DI ROMA S.p.A |
| Contro | [REDACTED] |

| | | | |
|--------------|--------------------------------|------------------------------|---|
| | G.E. | DOTT. RICCARDO AUDINO | |
| C.T.U | ARCH. ALESSANDRO TRENTA | Recapito | VIA CAMILLO MEDA N.18 VELLETRI |

| | | | | |
|-----------------|--------------|--------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | LOTTO | UNICO | Prezzo base d'asta | € 345.000,00 |
| Comune | Prov. | | Indirizzo | Zona |
| VELLETRI | RM | | VIA COLLE SCARANO N.33 | CONTRADA COLLE SCARANO |



Diritti:

| | | | | | |
|-----------------------------|---------------------------|------------------------------------|---|----------------|-------------------|
| Piena proprietà | quota | 1/2 (██████) + 1/2 (██████) | PROPRIETA' PER 1000/1000 - | | |
| Comproprietà | quota | |  | | |
| Nuda proprietà | quota | | | | |
| Usufrutto | quota | | | | |
| Altro | quota | | | | |
| Convenzione matrimoniale | Comunione dei beni | | <input checked="" type="checkbox"/> | Bene comune | Bene personale |
| | Separazione dei beni | | | | |
| Stato civile libero | | | | | |

➤ **Immobile e Pertinenze**

| | | | | | |
|--|----------|---------------------|--|--------------------------|--|
| Villino unifamiliare (cat. A/7) | X | Capannone | | Laboratorio | |
| Corte di pertinenza | X | | | Stenditoio | |
| Cantina (cat. C/2) | X | Terreno edificabile | | Locale Tecnico (caldaia) | |
| Terreni (in parte coltivati) | X | | | Servitù | |
| Garage (cat. C/6) | X | Altro | | Ufficio | |
| Magazzino | | | | Negoziò | |
| | | | | | |

Dati catastali : per i fabbricati

Identificativi attuali

| Foglio | Particella | Sub. | Vani | Categ. | Classe | Rendita |
|---------------|-------------------|-------------|--------------|---------------|---------------|-----------------|
| 82 | 579 | 1 | 7,5 | A/7 | 4 | € 890,89 |
| | | 2 | | | | |
| 82 | 579 | 3 | 42 MQ | C/2 | 6 | € 78,09 |
| 82 | 579 | 501 | 43 MQ | C/6 | 1 | € 79,95 |

Dati catastali : per i terreni

Identificativi attuali

| Foglio | Particella | Qualità classe | superficie | Reddito | |
|---------------|-------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| | | | | Dominicale | agrario |
| 82 | 146 | Canneto 3 | 480 MQ | 1,86 | 1,12 |
| 82 | 237 | Canneto 3 | 210 MQ | 0,081 | 0,49 |
| 82 | 238 | Canneto 3 | 280 MQ | 1,08 | 0,65 |
| 82 | 248 | Vigneto 4 | 495 MQ | 2,30 | 2,05 |

| | | | | | |
|----|-----|--------------|--------|------|------|
| 82 | 253 | Fabb. rurale | 100 MQ | | |
| 82 | 519 | Vigneto 4 | 980 MQ | 4,56 | 4,05 |
| 82 | 520 | Vigneto 4 | 314 MQ | 1,46 | 1,30 |
| 82 | 574 | Vigneto 4 | 34 MQ | 0,16 | 0,14 |
| 82 | 575 | Vigneto 4 | 274 MQ | 1,27 | 1,13 |
| 82 | 576 | Fabb. rurale | 20 MQ | | |
| 82 | 577 | Vigneto 4 | 140 MQ | 0,65 | 0,58 |
| 82 | 578 | Vigneto 4 | 488 MQ | 2,27 | 2,02 |
| 82 | 580 | Vigneto 4 | 10 MQ | 0,05 | 0,04 |
| 82 | 582 | Vigneto 4 | 345 MQ | 1,60 | 1,43 |
| 82 | 584 | Canneto 3 | 227 MQ | 0,88 | 0,53 |
| 82 | 585 | Canneto 3 | 140 MQ | 0,54 | 0,33 |
| 82 | 588 | Vigneto 4 | 1 MQ | 0,01 | 0,01 |
| 82 | 589 | Vigneto 4 | 12 MQ | 0,06 | 0,05 |

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

| | | | | | | | |
|--|---|---|---------------------------------|---------|------------------|------------------------------------|-------------------|
| Superficie convenzionale totale dei fabbricati | MQ. 216.21 | | | | | | |
| Superfici delle pertinenze (corte) | MQ. 750,00 (CIRCA) | | | | | | |
| Anno di costruzione | 1983: abitazione e cantina 1993: garage | | Anno di ultima ristrutturazione | | | | Non ricostruibili |
| Stato di manutenzione | Ottimo | | Buono | X | sufficiente | Scarso | pessimo |
| Qualità delle finiture | Ottimo | | Buono | X | Sufficiente | Scarso | pessimo |
| Impianto elettrico | a norma | X | non a norma | | Impianto termico | AUTONOMO | centralizzato |
| Stato dell'immobile | Libero | | Locato | Altro : | | Occupato dall'esecutato e famiglia | |
| Legge 47/85 e successive | - L'abitazione e il locale deposito-cantina sono stato realizzati nell'anno 1983; Per gli immobili risulta presentata domanda di condono Legge 28.02.1985 n. 47 in data 15.03.1986, <i>Prat. N° 1157</i> e registrata con il n° 11172 di protocollo comunale e del | | | | | | |

03.04.1986; il rilascio della Concessione in sanatoria è comunque soggetto all'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica;

- Il **garage** è stato costruito come da dichiarazione del proprietario nel 1993;

Per l'immobile risulta presentata **domanda di condono ai sensi della Legge L. 724/94** in data 28 Febbraio 1995, prot. comunale n°23022/23 del 31 marzo 1995; il rilascio della Concessione in sanatoria è comunque soggetto all'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

21. Riepilogo per bando d'asta

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO - Piena proprietà degli esecutati-

- Villino unifamiliare con corte di pertinenza sito nel Comune di Velletri (Rm), in via Colle Scarano 33 su due livelli residenziali; al piano terra risulta suddiviso da: veranda, ampio soggiorno, cucina, studio e bagno; al piano primo suddiviso da: lungo corridoio, due camere da letto, bagno e terrazzo di 30,80 mq. La superficie lorda residenziale è di 166,50 mq.
- Locale accessorio destinato a deposito e cantina con una superficie lorda di 50,80 mq;
- Locale garage avente una superficie lorda di 54,80 mq.

La stima del valore di mercato viene eseguita solamente sugli immobili per i quali è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della Legge n° 47/85 (Abitazione e locale deposito/cantina) e domanda di condono edilizio ai sensi della Legge n°724/94 (garage).

Le domande di sanatoria sono in fase di istruttoria e sono soggette anche al rilascio del nulla osta paesaggistico ai sensi del D.lgs n° 42/2004.

- Il tutto posto a confine nell'insieme con strada interpodereale, proprietà Di Biagio a due lati, salvi altri.

- L'immobile attualmente risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Velletri (Rm), gli immobili sono così censiti:

- l'abitazione e la corte di pertinenza al Foglio 82 , Particella n. 579 sub. 1-2, Categoria A/7, Classe 4, Consistenza 7,5 vani, Rendita Euro € 890,89;

- il locale deposito / cantina al Foglio 82 , Particella n. 579 sub. 3, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 42,00 mq, Rendita Euro € 78,09;

- il garage al Foglio 82 , Particella n. 579 sub. 501, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 43,00 mq, Rendita Euro € 79,95;

Nel **Catasto Terreni** del Comune di Velletri (Rm) i terreni sono così censiti:

- F.82, part. 146, classe: canneto 3, sup. mq. 480, reddito dom. € 1,86, redd. agrario € 1,12;
- F.82, part. 237, classe: canneto 3, sup. mq. 210, reddito dom. € 0,81, redd. Agrario € 0,49;
- F.82, part. 238, classe: canneto 3, sup. mq. 280, reddito dom. € 1,08, redd. Agrario € 0,65;
- F.82, part. 248, classe: vigneto 4, sup. mq. 495, reddito dom. € 2,30, redd. Agrario € 2,05;
- F.82, part. 253, classe: fabb. Rurale , sup. mq. 100.
- F.82, part. 519, classe: vigneto 4, sup. mq. 980, reddito dom. € 4,56, redd. Agrario € 4,05;
- F.82, part. 520, classe: vigneto 4, sup. mq. 314, reddito dom. € 1,46, redd. Agrario € 1,30;
- F.82, part. 574, classe: vigneto 4, sup. mq. 34, reddito dom. € 0,16, redd. Agrario € 0,14;
- F.82, part. 575, classe: vigneto 4, sup. mq. 274, reddito dom. € 1,27, redd. Agrario € 1,13;
- F.82, part. 576, classe: fabb. Rurale , sup. mq. 20.
- F.82, part. 577, classe: vigneto 4, sup. mq. 140, reddito dom. € 0,65, redd. Agrario € 0,58;
- F.82, part. 578, classe: vigneto 4, sup. mq. 488, reddito dom. € 2,27, redd. Agrario € 2,02;
- F.82, part. 580, classe: vigneto 4, sup. mq. 10, reddito dom. € 0,05, redd. Agrario € 0,04;
- F.82, part. 582, classe: vigneto 4, sup. mq. 345, reddito dom. € 1,60, redd. Agrario € 1,43;
- F.82, part. 584, classe: canneto 3, sup. mq. 227, reddito dom. € 0,88, redd. Agrario € 0,53;
- F.82, part. 585, classe: canneto 3, sup. mq. 140, reddito dom. € 0,54, redd. Agrario € 0,33;
- F.82, part. 588, classe: vigneto 4, sup. mq. 1, reddito dom. € 0,01, redd. Agrario € 0,01;
- F.82, part. 589, classe: vigneto 4, sup. mq. 12, reddito dom. € 0,06, redd. Agrario € 0,05;

La vendita non è soggetta ad Iva.

PREZZO BASE D'ASTA.....€ 345.000,00 (trecentoquarantacinquemila/00).

II CTU

Arch. Alessandro Trenta

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

22. Riepilogo commerciale per la pubblicità

| ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 693/10 R.G. | | | |
|---------------------------------------|--|---------------------------|--------------------------|
| Custode Giudiziario | | recapito | |
| LOTTO | UNICO | Prezzo base d'asta | € 345.000,00 |
| Comune di: | Prov. | Indirizzo | Zona LOC. |
| VELLETRI | RM | VIA COLLE SCARANO N.33 | CONTRADA COLLE SCARANO |
| Diritto reale: | PIENA PROPRIETA' | Quote: 1/2 + 1/2 | PROPRIETA': 1000/1000 |
| Tip. di immobile: | ABITAZIONE | superficie comm. mq | 166.50 |
| Pertinenze: | LOCALE CANTINA | superficie mq. | 50.80 |
| | GARAGE | superficie mq. | 54.50 |
| | CORTE DI PERTINENZA E TERRNI | superficie mq. | 6.050,00 |
| Stato conservativo: | BUONO | | |
| Descrizione sintetica: | <p>IN VELLETRI (RM), PERIFERICO. VILLINO UNIFAMILIARE SU DUE LIVELLI PER UNA SUPERFICIE LORDA RESIDENZIALE DI CIRCA 166,00 MQ.</p> <p>AL PIANO TERRA COMPOSTO DA VERANDA, AMPIO SOGGIORNO, STUDIO, CUCINA, BAGNO. AL PIANO PRIMO, DISIMPEGNO, BAGNO, DUE CAMERE, TERRAZZA DI 30,80 MQ.</p> <p>CORTE DI PERTINENZA IN CEMENTO STAMPATO PER CIRCA 450,00 MQ.</p> <p>TERRENI IN PIANO O IN LEGGERA PENDENZA IN PARTE COLTIVATI CON ULIVI E ALBERI DA FRUTTO</p> <p>PER TUTTI GLI IMMOBILI RISULTA PRESENTATA DOMANDA DI SANATORIA (L.47/85 E L. 724/94)</p> | | |
| Vendita soggetta Iva | NO | | |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

23. Allegati

- 1) Verbale d'incarico.....
- 2) Verbali di sopralluogo.....
- 3) Documentazione catastale:.....
 - Estratto di mappa aggiornato.....
 - Aggiornamento elenco dati catastali relativi ai terreni oggetto di pignoramento.....
 - Aggiornamento catastale abitazione con METODO DOCFA.....
 - Aggiornamento catastale locale deposito / cantina con METODO DOCFA.....
 - Nuovo TIPO MAPPALE (garage).....
 - Aggiornamento catastale con METODO DOCFA (garage).....
 - Istanze per rettifiche particelle catastali.....
- 4) Relazione preliminare.....
- 5) Certificato notarile.....
- 6) Atto di compravendita.....
- 7) Lettera al notaio R.Ranucci per rettifica dati catastali atto di compravendita
- 8) Documentazione attestante la regolarità urbanistica.....
 - Copie documenti domanda di condono edilizio legge n° 47/85 (abitazione e cantina)...
 - Copie documenti domanda di condono edilizio legge n°724/94 (garage).....
 - Copie verbali vigili e atti comunali per denuncia manufatto abusivo (garage).....
- 9) Rilievo dello stato attuale dei luoghi.....
- 10) Documentazione fotografica.....
- 11) Copia della relazione redatta con metodo informatico su CD rom;
- 12) Specifica spese ed onorari.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

II CTU
Arch. Alessandro Trenta
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it